



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

도시계획학사 학위논문

주거지역의 상업화에 따른
거주민 변화 특성

- “홍대 거리” 지역을 중심으로 -

2018년 8월

서울대학교 환경대학원

환경계획학과 도시및지역계획 전공

박 영 은

주거지역의 상업화에 따른 거주민 변화 특성

- “홍대 거리” 지역을 중심으로 -

지도교수 최 막 중

이 논문을 도시계획학 석사 학위논문으로 제출함
2018년 4월

서울대학교 대학원
환경계획학과 도시및지역계획학 전공
박 영 은

박영은의 도시계획학 석사 학위논문을 인준함
2018년 6월

위 원 장 _____ (인)

부위원장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

국문초록

‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 따르면 우리나라는 토지의 중복 이용을 방지하기 위해 용도지역제(zoning)를 고수하고 있다. 하지만 점차 도시가 확장되고 그 기능이 복잡해지면서 현대에는 용도 복합의 계획원리가 대두되기 시작했고, 그 결과로 상업시설이 주거지역에 입지하는 것을 허용하였다. 하지만 토지용도의 주상복합 허용은 제도적, 경제적 등의 이유로 일부 주거 지역에 과도한 상업시설이 밀집하게 하는 원인이 되었고, 이로 인해 주거입지수요가 변화하게 되었다. 즉, 상업시설의 과도한 혼재는 상업시설 다양성으로 인한 편리성을 증가시켰지만, 반대로 주거환경을 저하시키는 현상이 발생하게 되었다.

거주민 특성에 따라 수요하고자 하는 주거입지가 다르기 때문에, 주거입지수요 변화는 거주민 구성에 영향을 미친다. 즉, 주거지 상업화로 인해 편리성을 수요하고자 하는 거주민들을 이 지역에 이주해 오고, 주거환경을 선호하는 거주민들은 다른 지역으로 이주해 가는 결과를 낳는다. 그러므로 주거와 상업의 토지혼합용도는 주거입지수요를 변화시키고 해당 지역 거주민 구성에 영향을 끼친다는 점을 추론할 수 있다.

본 연구의 목적은 주거와 상업의 토지혼합용도로의 변화에 따른 주거입지 수요를 파악한 후, 해당 수요가 거주민 구성에 미친 영향을 실증적으로 살펴보는 것이다. 연구 범위는 과도하게 주거지가 상업화된 곳으로 이로 인한 외부효과가 뚜렷한 홍대 거리지역으로 선정한다.

선행연구와 기초조사를 통해 홍대거리 지역의 변화를 조사하고, 해당 내용을 바탕으로 설문을 설계하였다. 해당 지역 거주민을 대상으로 설문조사를 실시했고, 2018년 2월 28일부터 3월 18일까지 미응답 항목이 많은 2부를 제외하고 최종으로 106부의 표본을 선정하였다. 이후 요인분석을 실시하여 주거입지수요를 추출하고, t-검정을 통해 해당 수요 별 거주민 특성 차이를 밝혔다. 차이가 있는 거주민 특성별로 집단을 나누어 다중회귀분석을 실시하고 홍대 거리지역의 거주민 변화의 특성을 분

석하였다.

분석은 총 두 단계로 나누어 진행했으며, 그 결과는 다음과 같다.

첫 번째 단계의 분석은 주거지 상업화 지역의 주거입지수요를 도출하는 것이다.

첫째, 기초통계를 통해 홍대거리 지역 거주민 응답 분포를 확인해보았다. 그 결과, 주거지 상업화의 토지이용 변화에 따라 주거입지수요가 변화했음을 확인할 수 있었다. ‘거주 이유’ 중 상업시설 관련 항목이 긍정적인 반응을 보이는 반면에 경제성은 부정적인 반응을 보였다. 또한, ‘거주 환경’ 질문에서는 거주민들은 상업화로 인한 주거환경 쾌적성 저하에 높은 체감도를 보이고 있었다. 그러므로 주거입지수요 중 쾌적성이 감소하고 있음을 확인할 수 있었다.

둘째, 설문조사 항목들 중 다수의 상관성 있는 요인들을 축약하여 주거입지수요를 추출하기 위해 공통요인분석을 실시하였다. 그 결과, ‘상업시설의 다양성’, ‘주거환경 저하’, ‘주거비용 상승’의 요인을 도출하였다. 3가지 요인 모두 주거지 상업화의 토지이용변화에 따라 변화된 주거입지수요임을 확인할 수 있었다.

두 번째 단계의 분석은 추출된 주거입지수요가 홍대거리 지역의 거주민 구성 변화에 영향을 미쳤는지 실증적으로 확인하는 것이다.

첫째, t-검정을 통해 거주민 특성에 따라 설문조사 항목별 차이가 있는지 실증적으로 확인해보았다. 또한, 앞선 기초조사에서 홍대거리 지역의 주거지 상업화가 일어난 시기에 가구 특성에서 가장 급격한 변화가 있었기 때문에 이들을 중심으로 실증분석을 실시하였다. 그 결과, 1인가구와 임차 가구, 3인 이상 가구와 자가 가구는 주거이유 중에 상업시설 관련항목의 응답에 있어서 유의미한 차이를 보이며 각각 유사한 특성을 보였다. 1인 가구와 임차 가구는 해당 항목들에 정(+)의 방향으로 긍정적인 반응을 보이는 반면 3인 이상 가구와 자가 가구는 부(-)의 방향으로 부정적인 반응을 보였다. 단, 2인 가구와 비혈연 가구는 큰 차이

를 보이지 않았고, 표본 수도 적어서 제외하였다.

둘째, 앞서 추출된 주거입지수요를 가지고 전체 집단의 다중회귀분석을 실시한 결과, 통계적으로 유의미한 요인으로는 ‘상업시설 다양성’과 ‘주거환경 저하’, ‘주거비용 상승’이 있었다. 회귀계수를 보면, 홍대거리 지역의 거주만족도에는 ‘상업시설 다양성’이 정(+)의 방향으로 긍정적인 영향을 미치고, ‘주거환경 저하’와 ‘주거비용 상승’은 부(-)의 방향으로 부정적인 영향을 미친 것으로 확인되었다. 하지만 t-검정 결과를 바탕으로 유사한 특성을 보이는 1인·임차 가구와 3인 이상·자가 가구 두 집단을 각각 나누어 다중회귀분석을 실시한 결과, ‘주거비용 상승’은 3인 이상·자가 가구에 유의하지 않았다. 그러므로 두 집단 간의 영향 정도를 파악할 수 없었기 때문에 ‘주거비용 상승’을 시장적 요인을 통제하기 위한 변수로 사용하였다.

셋째, 1인·임차 가구와 3인 이상·자가 가구를 나누어 분석한 결과, 두 집단에서 모두 ‘상업시설 다양성’이 주거만족도에 긍정적이었으나, 해당 주거입지수요와 ‘주거환경 저하’의 상대적인 민감도는 각 집단별로 차이를 보이고 있었다. 두 회귀분석의 주거입지수요 회귀계수 값을 확인해보면, 1인·임차 가구는 ‘상업시설의 다양성’이 주거만족도에 있어서 ‘주거환경 저하’보다 더 민감하게 반응하는 것을 확인할 수 있지만, 반대로 3인 이상·자가 가구는 ‘상업시설의 다양성’보다 ‘주거환경 저하’가 더 영향을 미치는 것으로 확인되었다.

이상으로 결과를 종합해보았을 때, 홍대거리 지역의 주거지 상업화에 따른 토지혼합용도로의 변화는 기존의 주거입지수요를 감소시키고 새로운 주거입지수요를 발생하게 했다. 이 변화는 가구 특성마다 선호하는 주거입지요인이 다르기 때문에 결과적으로 가구 구성을 변화하게 하였다. 구체적으로는 홍대거리 지역에 1인·임차 가구가 많은 것은 이들은 상업화로 인한 ‘주거환경 저하’에 둔감하고 ‘상업시설 다양성’에 민감한 것이 일부 영향을 주는 것으로 보인다. 반면엔 3인 이상·자가 가구가 급감한 것은 ‘주거환경 저하’에 민감하고 상대적으로 ‘상업시설

의 다양성'에 둔감한 것이 일부 영향을 미친것으로 확인된다.

하지만 '상업시설의 다양성'은 주거만족도에 있어서 1인·임차 가구와 3인 이상·자가 가구에서 모두 긍정적인 반응을 보였다. 이것은 3인 이상·자가 가구에게도 주거환경만 개선해준다면 상업화가 밀집된 지역에서 거주하는데 긍정적 영향을 줄 것으로 판단된다. 예를 들어, 주거지에서 일정거리 내에 있는 상업시설에 소음도에 제한을 두거나 쓰레기를 버릴 때는 주거지 내 경관유지 등을 위해 일정한 가이드라인을 마련하는 방법 등을 제안할 수 있다. 이 외에도 자녀교육에 해로운 상업시설을 세세하게 분류하여, 주거지의 일정 거리 내에는 상업시설 입지를 제한하게 하는 방법 등이 있다.

그러므로 본 연구는 주거지 내 상업시설의 용도를 허용하는 토지혼합 용도를 실시할 때, 가구 특성에 따른 주거입지수요를 파악하여 토지이용 변화에 따른 부정적 면은 감소시키고 반면 긍정적면은 증가시키는 필요성이 있음을 시사한다.

주요어 : 토지혼합용도, 주거지 상업화, 주거입지수요, 가구형태, 주택점유형태, 홍대거리 지역

학 번 : 2016-23602

목 차

제 1 장 서론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
제 2 절 연구의 범위	3
제 3 절 연구의 방법 및 흐름도	5
 제 2 장 이론 및 선행연구	7
제 1 절 주거입지수요	7
제 2 절 주거지 상업화에 따른 주거입지수요	9
1. 흡입 수요	9
2. 압출 수요	10
제 2 절 가구특성에 따른 주거입지요인	12
1. 1인가구, 임차가구	13
2. 다인가구, 자가가구	14
제 3 절 선행연구와의 차별성	16
 제 3 장 토지혼합용도 및 거주민 구성 변화	17
제 1 절 토지혼합용도 변화	17
1. 주거지 상업화	17
2. 상업시설 현황	20
제 2 절 거주민 구성 변화	23
1. 인구 구성	23
2. 가구 구성	26
(1) 가구형태	26
(2) 주택점유형태	28

제 3 절 소결	30
 제 4 장 주거지상업화 지역의 주거입지수요 추출	32
제 1 절 예상 주거입지수요	32
제 2 절 설문조사	34
1. 설문설계	34
2. 설문조사 결과 및 응답자 특성	37
제 3 절 주거입지수요 요인분석	40
1. 기초통계	40
2. 공통요인분석	42
제 4 절 소결	44
 제 5 장 가구특성별 주거입지수요 차이 분석	46
제 1 절 t-검정을 통한 거주민 구분	46
제 2 절 다중회귀분석	49
제 3 절 소결	52
 제 6 장 결론	54
제 1 절 연구의 요약	54
제 2 절 연구의 한계	58
 참고문헌	59
부 록	63
Abstract	64

표 목 차

[표 1-1]	분석 방법 및 내용	05
[표 3-1]	홍대거리 지역 총인구 및 성별 인구 추이	24
[표 3-2]	홍대거리 지역 및 서울시 총인구 감소비율 추이	24
[표 3-3]	홍대거리 지역 연령별 인구 추이	25
[표 3-4]	홍대거리 가구형태별 추이	26
[표 3-5]	홍대거리의 주택점유형태별 비율 추이	29
[표 4-1]	설문조사 항목	36
[표 4-2]	설문조사 결과	37
[표 4-3]	설문조사 응답자 특성	39
[표 4-4]	설문조사 기초통계	41
[표 4-5]	요인분석 결과	43
[표 5-1]	설문조사 데이터 가구형태 및 점유형태 기초통계 ..	47
[표 5-2]	가구형태 및 주택점유형태 t-검정 결과	48
[표 5-3]	전체 집단 다중회귀분석 결과	50
[표 5-4]	1인·임차 가구, 3인 이상·자가 가구 다중회귀분석 결과	51

그 림 목 차

[그림 1-1]	연구 범위 지역	04
[그림 1-2]	연구 흐름도	06
[그림 3-1]	홍대거리 지역의 토지이용계획 현황	17
[그림 3-2]	상업용도로 용도가 변화한 건축물	18
[그림 3-3]	홍대거리 지역의 사업체 수 대비 주택 호수	19

[그림 3-4]	홍대거리 지역 전체 사업체, 도·소매업 숙박 및 음식점업의 수	20
[그림 3-5]	홍대거리 지역 상업시설 분포 현황도	21
[그림 3-6]	마포구 디자인·출판 특별개발지구	21
[그림 3-7]	홍대앞 클럽지도	22
[그림 3-8]	홍대거리 지역 총인구 및 성별 인구 추이	24
[그림 3-9]	홍대거리 지역 및 서울시 총인구 감소비율 추이	24
[그림 3-10]	홍대거리 지역 연령별 인구 추이	25
[그림 3-11]	홍대거리 가구형태별 추이	26
[그림 3-12]	홍대거리 가구형태별 비중 추이	27
[그림 3-13]	서울시와 홍대거리의 1인 가구 비율 추이	28
[그림 3-14]	서울시와 홍대거리의 다인 가구 비율 추이	28
[그림 3-15]	홍대거리의 주택점유형태별 비율 추이	29
[그림 3-16]	서울시와 홍대거리의 임차 가구 비율 추이	29
[그림 3-17]	서울시와 홍대거리의 자가 가구 비율 추이	29

제 1 장 서론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

공간 특성의 차이는 지역마다 다른 주거입지 수요를 발생시키며, 이는 사람들의 선호에 따라 입지하고자 하는 지역을 결정하게 한다. 그러므로 공간 특성에 변화가 생기게 되면, 그 지역의 거주민 구성에도 영향을 미친다. 특히, 토지이용의 변화는 새로운 주거입지수요를 발생시키는 대표적인 원인이다.

‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 따르면 우리나라는 토지의 중복 이용을 방지하기 위해 용도지역제(zoning)를 고수하고 있다. 하지만 점차 도시가 확장되고 그 기능이 복잡해지면서 현대에는 용도 복합의 계획원리가 대두되기 시작했고, 그 결과로 상업시설이 주거지역에 입지하는 것을 허용하였다. 하지만 토지용도의 주상복합 허용은 제도적, 경제적 등의 이유로 일부 주거 지역에 과도한 상업시설이 밀집하게 하는 원인이 되었고, 이로 인해 주거입지수요가 변화하게 되었다. 즉, 상업시설의 과도한 혼재는 상업시설 다양성으로 인한 편리성을 증가시켰지만, 반대로 주거환경을 저하시키는 현상이 발생하게 되었다.

거주민 특성에 따라 수요하고자 하는 주거입지가 다르기 때문에, 주거입지수요 변화는 거주민 구성에 영향을 미친다. 즉, 주거지 상업화로 인해 편리성을 수요하고자 하는 거주민들을 이 지역에 이주해 오고, 주거환경을 선호하는 거주민들은 다른 지역으로 이주해 가는 결과를 낳는다. 그러므로 주거와 상업의 토지혼합용도는 주거입지수요를 변화시키고 해당 지역 거주민 구성에 영향을 끼친다는 점을 추론할 수 있다.

본 연구의 목적은 주거와 상업의 토지혼합용도로의 변화에 따른 주거입지 수요를 파악한 후, 해당 수요가 가구 구성에 미친 영향을 실증적으로 살펴보는 것이다. 연구 범위는 과도하게 주거지가 상업화된 곳으로

이로 인한 외부효과가 뚜렷한 홍대 거리지역으로 선정하였다.

첫 번째로 선행연구를 고찰하고 홍대거리 지역의 주거지 상업화로 인한 토지혼합용도의 및 가구구성 변화를 조사하였다. 그 다음 해당 내용을 바탕으로 홍대거리 지역의 주거입지수요를 추출하기 위해 설문을 설계하였다. 지역 거주민을 대상으로 2018년 2월 28일부터 3월 18일까지 설문조사를 실시하여, 미응답 항목이 많은 2부를 제외하고 최종으로 106부의 표본을 선정하였다. 이후 수집한 데이터를 바탕으로 요인분석을 실시하여 주거지 상업화로 인한 주거입지수요를 추출하였고, t-검정을 통해 주거입지수요에 따른 가구특성 차이를 밝혔다. 앞선 분석에서 차이가 있다고 판단되는 가구특성별로 집단을 나누어 다중회귀분석을 실시하여, 최종적인 연구 목표인 홍대 거리지역의 거주민 변화의 특성을 분석하였다.

본 연구는 홍대거리 지역을 통해서 주거지 상업화로 인한 토지혼합용도로의 변화가 주민들에게 어떻게 영향을 끼쳤는지 밝힘으로써, 용도혼합계획을 실시함에 있어서 가구특성을 파악하여 이들에게 미치는 부정적인 영향을 최소화하고 긍정적인 영향을 극대화 시키는 세심한 계획의 필요성이 요구됨을 시사한다.

제 2 절 연구의 범위

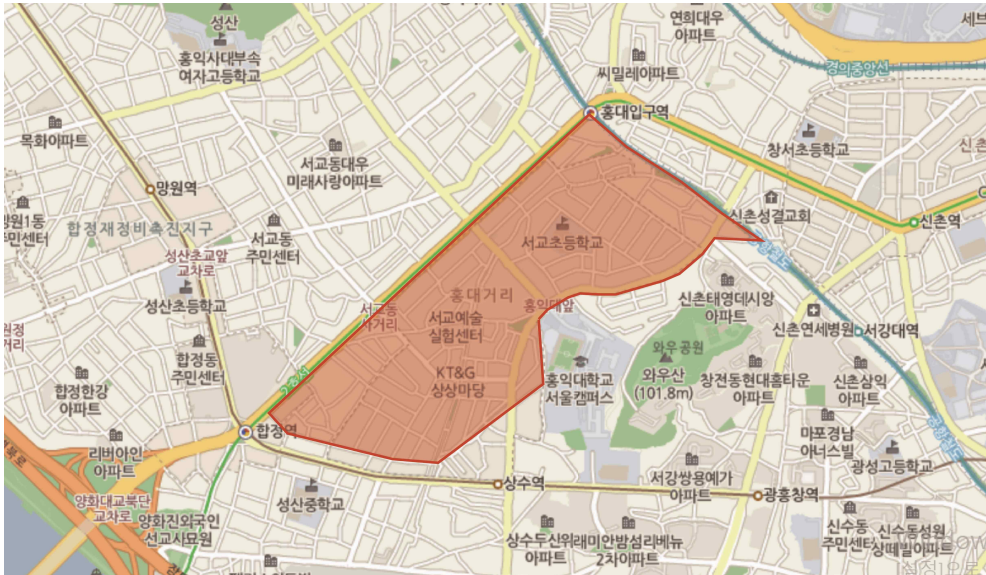
본 절에서는 본 연구의 목적에 따라 주거지 상업화로 인해 주거입지 수요에 변화를 보일 것으로 예상되는 지역을 연구범위로 선정하였다. 특히 주거지에 상업시설이 과도하게 침투한 지역에 주목을 하였는데, 이는 해당 변화가 더 명확히 나타날 것이기 때문이다.

주거지 상업화 지역은 다양한 상업시설 증가로 편리성이 증대되지만, 외부인들의 출입이 잦아지고 소음이 유발되는 등과 같은 현상으로 주거 환경에 급격한 저하가 발생한다. 그 결과로 주민들은 편리성이 증대(Jacobs, 1961; Yang et al, 2016)와 같은 긍정적인 영향을 받기도 하지만, 주거환경이 저하되는 등의 피해를 입기도 한다(Wang, 2011; 이희정, 2003; 양우현 외, 2013). 그러므로 편리성과 같은 주거입지수요가 발생하지만 쾌적성은 사라지고 있음을 추측할 수 있다.

이와 같은 주거입지수요를 기준으로 하여 연구 지역을 선정하였다. 구체적으로 첫 번째 기준은 부정적 토지이용을 방지하기 위한 주거지역의 입지가 불가능한 상업시설의 유무로 판단했다. 상업시설 중 위락시설은 이에 해당하며, 주거환경에 가장 큰 피해를 입히는 주점영업(유흥주점)과 무도장 등을 포함하고 있다. 또 다른 선정 기준은 다양한 여메니티를 즐길 수 있는 상업시설들이 분포한 지역의 여부이다. 상업시설의 다양성은 지역 주민들이 편리한 생활을 영위하게 하고 다양한 소비생활을 즐길 수 있게 하여 새로운 주거입지요인이 될 수 있다.

연구범위 지역은 앞서 설정한 기준을 고려하여 마포구 서교동 내의 홍대거리 지역으로 선정하였다. 홍대거리 지역은 일반주거지역이지만 상업화가 심화되어 고착화된 대표적 지역이다(최막중·양욱재, 2018; 이한울·권영상, 2016). 첫 번째 기준에 부합하는 상업시설로는 클럽과 유흥주점과 같은 위락시설이 있다. 그 외의 기준에 부합한 상업시설로는 디자인·출판 및 예술에 관련된 상업시설과 도·소매업과 음식점 업이 있다. 이와 같은 시설들은 다양한 문화시설을 즐길 수 있으며, 색다른

음식점·잡화점도 접할 수 있다. 그러므로 홍대 거리 지역은 주거지임에도 불구하고 급격한 상업화로 인해 변화된 주거입지수요를 명확히 파악할 수 있다고 판단되어 본 연구 범위로 설정하였다.



[그림 1-1] 연구 범위 지역 (연구자 작도)

물리적 연구 범위는 홍익대학교 앞의 클럽거리를 포함하여 큰 대로변으로 둘러싸인 지역이다. 홍대앞 지역의 상업화 과정을 보면, 홍대앞의 클럽거리와 2호선 홍대입구역의 신설이 상업화를 가속화했고, 해당 지점을 중심으로 주거지 내 상업시설이 급증하였다. 이와 같은 현상은 대로변 경계 내로 진행되었으므로 물리적 범위도 이와 같이 지역을 한정하였다.

연구 범위의 명칭은 “홍대 거리” 지역으로 명명한다. 그 이유는 첫째 대로변으로 둘러싸인 이 지역은 상업화가 고착화되면서 현재는 “홍대 거리” 지역으로 불리고 있는데, 본 연구의 물리적 범위도 이 지역과 거의 흡사하다. 둘째, 일반적으로 이 지역은 ‘홍대앞’으로 불리고 있지만, 이와 같은 명칭은 정확한 범위를 예상하기 어렵다. 그러므로 본 연구범위 지역을 구체적으로 파악할 수 있는 “홍대 거리” 지역으로 명명하였다.

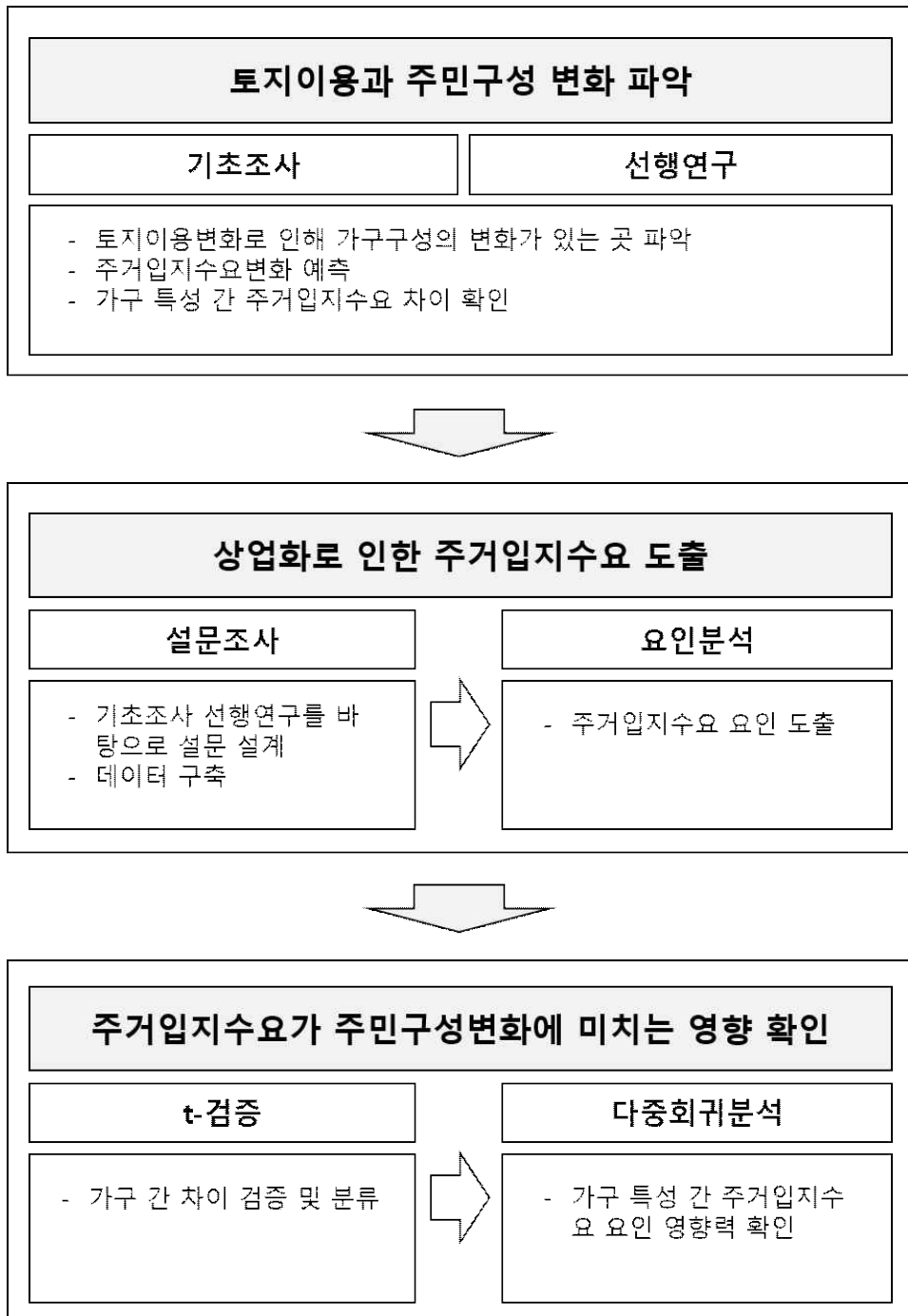
제 3 절 연구의 방법 및 흐름도

본 연구의 목적은 주거와 상업의 토지혼합용도 변화에 따른 주거입지 수요가 가구 특성에 따라 어떤 영향을 미쳤는지 밝히는 것이다. 그러므로 연구의 흐름은 첫째, 홍대거리 지역의 토지혼합용도 및 가구구성 변화를 파악하고, 둘째, 상업화로 인한 주거입지수요를 도출한 뒤에 마지막으로 이것이 가구구성 변화에 미치는 영향을 확인할 것이다.

이에 따른 연구 방법은 크게 기초조사, 현장조사 그리고 실증분석이 있다. 기초조사는 홍대거리 지역의 토지혼합용도 및 가구구성 변화를 조사하기 위한 것으로서 문헌과 통계자료를 이용한다. 현장조사는 대인면접방식의 설문조사로 진행하는데, 이는 실증분석을 통한 주거입지수요를 도출 및 가구특성별 영향 분석을 위한 데이터 수집을 위한 것이다. 설문은 선행연구와 기초조사를 바탕으로 설계한 후에 홍대거리 지역 거주민 대상으로 진행한다. 마지막으로 ‘t-검정’ 과 ‘요인분석’ , ‘다중회귀분석을’ 을 통해 실증분석을 실시한다. 이는 상업화에 따른 변화된 주거입지수요가 지역 거주민에게 어떻게 영향을 미쳤는지 밝히기 위함이다. ‘t-검정’ 을 실시하여 홍대 거리지역의 가구 특성을 확인하고, 요인분석을 하여 주거입지수요를 도출한다. 이후, 다중회귀분석을 사용하여 본 연구 목적에 맞는 결과를 도출한다.

	조사방법	조사내용
기초조사	문헌연구	홍대 거리 지역 특성 분석 상업화 기간과 상업화 수치 분석
	통계자료	2000, 2005, 2010, 2016년도 SGIS 인구주택총조사 : 인구, 가구 특성 분석
현장조사	설문조사	기초조사 바탕으로 설문 설계 대인면접 설문조사 실시 조사 일자 : 2018년 2월 28일~3월 18일
실증분석	t-검정 요인분석 다중회귀분석	설문조사 결과 바탕으로 실증 분석 실시

[표 1-1] 분석 방법 및 내용



[그림 1-2] 연구 흐름도 (연구자 작도)

제 2 장 이론 및 선행연구

제 1 절 주거입지수요

도시 가구들은 소득, 주택가격(혹은 주택임대료), 교통조건, 선호 등이 변화하면 주거지를 옮기고자 하는 경향을 나타내는데, 이러한 적응행태는 주거수요의 변화로 표출된다(김재익, 2011). 이에 대한 관점에는 가격이 입지를 결정한다는 시장적 관점과 가격 외의 요소가 결정한다는 비시장적 관점이 있다(Rex and Moore, 1967). 이를 고려하여 선행연구를 살펴보겠다.

Kim et al(2005)은 영국의 옥스퍼드셔(Oxfordshire) 지역의 주거입지수요를 확인하기 위해 교통뿐만 아니라 거주지 질, 가구특성을 포함하여 그 관계를 살펴보았다. 그 결과, 옥스퍼드셔(Oxfordshire)지역의 주거입지수요는 통근시간이 짧음, 운송비용이 낮음, 밀도가 낮음, 교육환경이 우수함이 요인이었다. 즉, 해당 지역의 공간적 특성으로 인해 접근성, 쾌적한 환경, 우수한 교육환경이 주거입지수요로 나타나는 것으로 파악되었다.

최막중·임영진(2001)은 주거입지수요를 결정하는 요인은 접근성(교통·직장), 쾌적성(환경), 경제성(주택 가격)이라고 보았다. 시대의 흐름에 따라 다양한 주택 수요에 대응하기 위해 사회경제적·인구통계적 특성을 살펴보았고, 이에 따른 주택 유형 선호를 파악하기 위해 로지스틱 회귀분석을 실시하였다. 그 결과 소득, 교육수준에 따라 주택 선호도에 차이가 있었다. 소득과 교육수준이 높은 가구는 쾌적한 아파트를 선호하고, 반대로 소득과 교육수준이 낮은 가구는 경제적인 가격의 단독주택을 선호하였다. 또한, 연령에 따라 주택 선호도의 차이가 있었다. 연령이 높은 가구는 쾌적한 환경의 단독주택을, 젊은 가구는 교통과 직장 접근성이 좋은 곳에 입지한 아파트를 선호했다. 요약하자면, 해당 연구는 공간

적 특성보다는 가구의 선호에 초점을 맞추어 주거입지수요를 파악하였고, 그 결과 가구 특성 중 소득, 교육수준, 연령에 따라 주거입지수요 선호에 차이가 있다고 하였다.

Phe and Wakely(2000)은 시대 흐름이 변화하면서 주거입지수요가 달라진다고 하였다. 분석 결과, 과거 근대 산업 도시에서는 접근성과 공간의 교차효과(trade-off)가 중요했지만, 현재 도시의 주거 패턴은 주거의 질(dwelling quality)과 공간의 교차효과(trade-off)가 중요시 여겨진다고 하였다.

이상 선행연구를 종합해보면, 비시장적 주거입지수요에는 접근성, 쾌적성, 교육수준에 따라 차이가 있다. 비시장적 주거입지수요에는 주택가격이 있었다. 또한, 가구특성에 따라 다른 주거입지수요를 가지고 있음을 파악할 수 있었다. 즉, 공간적 특성이 주거입지수요를 결정하지만, 이를 수요하고자 하는 가구특성에 따라 주거입지수요 선호에 차이가 있었다.

또한, 앞선 Phe and Wakely(2000)의 선행연구에서와 같이 시대 흐름 변화에 따라 주거입지수요가 달라진다고 하였다. 이처럼 국내에서도 1인 가구의 증가에 따라 또 다른 주거입지수요가 부각되고 있다. 이와 같은 현상으로 인해 기존에는 다인 가구 중심의 주거입지에 관한 연구가 대다수였지만, 최근에는 인구 구성이 다인 가구 중심에서 1인 가구 중심으로 변화함에 따라 해당 현상에 주목하고 있다. 특히, 1인 가구의 경우 이동이 자유롭고 다른 가족에 의해 선택에 의한 제약이 적기 때문에 기존과 다른 주거입지수요의 선호도를 보이고 있다. 예를 들어, 상업시설의 편리성이나 고용 중심지에서의 접근성이 등이 있다. 이에 관한 내용은 뒷부분에서 더 자세히 살펴보겠다.

제 2 절 주거지 상업화에 따른 주거입지수요

본 연구는 주거지 상업화에 따른 토지혼합용도로의 변화가 주거입지 수요가 영향을 주고 있음을 가정하고 있다. 그러므로 선행연구 고찰을 통해 해당 수요를 살펴볼 것이다. 하지만 주거지 상업화에 관한 연구 중에서 주거입지수요에 초점을 맞춘 것은 찾아보기 힘들다. 그러므로 이와 같은 현상이 주거입지에 긍정적 혹은 부정적 영향을 주는지를 살펴본 뒤 수요를 도출할 것이다.

1. 흡입 수요

주거지역에 상업시설 입지는 거주민들에게 긍정적인 영향을 끼치며 그 지역에 거주민들이 이주해 오는 요소가 될 수 있다.

Jacobs(1961)는 다양한 용도의 혼합은 다양한 선택의 기회를 준다고 한다. 즉, 다양한 상업시설이 밀집되어 있을수록 편리성이 증대될 수 있는데, Yang et al(2016)은 도시경제학적 관점에서 주거지역 근처의 상업시설은 상업시설의 편리성을 증대시키는 “근접효과(proximity effect)”를 일으킨다고 하였다. 또한, 최막중·양옥재(2018)는 젠트리피케이션이 일어난 주거지 상업화 지역의 거주민들에게 주거환경의 변화에 대한 설문조사를 실시하였다. 그 결과 상업시설의 증가로 인한 편리성이 거주민들의 만족도에 통계적으로 양의 방향으로 유의한 결과를 보이며, 거주만족도에 긍정적인 영향을 끼치고 있음을 확인할 수 있었다.

많은 선행연구에서 상업시설 증가는 편리성 외에도 부동산 투자가치가 높아지는 효과가 나타나는 것을 밝히고 있다. Song and Sohn(2007)은 미국의 오레곤 주의 힐스보로 지역의 단독주택 밀집 주거지역에서 상업시설의 공간적 접근성의 가치를 지리적 정보시스템

(GIS)를 활용하여 측정하였다. 분석결과 소매업에서 더 높은 접근성은 주거용 부동산의 가치로 자본화 된 것을 보여주었다. 이는 부동산 소유주가 인접한 소매 서비스가 제공하는 편리함에 가치가 있다고 판단했기 때문이라고 주장한다.

노태욱·강창덕(2009)는 토지 용도간 경쟁으로 인해 비주거용 토지에 가까이 입지한 주거용 토지는 가격은 높다고 하였다. 해당 연구에서는 엔트로피 지수와 상업엔트로피 지수를 통해 토지 이용복합도와 가격상승도를 파악하였는데, 상업용, 오피스, 그리고 주상용 토지의 혼합도가 높아질수록 인근의 주거용 토지가격도 상승하고 있다는 것을 보여주었다.

이상 주거지역의 상업화가 거주민에게 긍정적 영향을 미치는 선행연구를 살펴본 결과, 주거지 내 상업시설 입지는 편리성을 증가시킬 뿐만 아니라 주택가격 상승에 영향을 끼쳤다. 그러므로 주상 토지혼합용도로 인한 흡입 수요로써 편리성, 주택 가격 상승을 들 수 있다.

2. 압출 수요

앞서 살펴본 흡입 수요 외에도 상업시설은 거주민이 다른 지역으로 이주하는 압출 현상을 일으키기도 한다.

Wang(2011)은 과도한 상업시설 밀집은 주거환경의 악화를 가져온다고 하였다. 그는 실제 상업밀집지역에 있는 주민들의 인터뷰를 통해서 기술하였다. 해당 지역 주민들은 인터뷰에서 상업화가 시작되면서 과도한 유동인구와 위생환경 저하 현상이 발생했다고 언급했다. 또한, 음식점들이 외부에 테이블들을 놓으면서 거주민들의 통행환경의 악화를 가져왔다고도 하였다. 이외에도 술집과 음식점 카페들이 새벽까지 운영하면서 소음의 증가를 유발했고 상업시설 유입으로 인한 지속되는 리노베이션은 환경을 더욱도 심화시켰다고 하였다.

이희정(2003)은 용도혼재로 인한 민원자료를 통해 민원문제가 무엇이고 어떤 용도가 특히 문제인지를 파악하였다. 주로 일조, 프라이버시 침해, 소음, 진동, 냄새, 악취 등의 환경적 문제에 민감하다는 것을 파악할 수 있었다. 문제의 용도를 보면 1순위로 제2종 근린생활시설이 25.2%를 차지하고 있었다. 민원뿐만 아니라 실제 설문조사를 통해 피해를 주는 용도시설을 파악한 결과에서도 주거환경에 문제를 일으키는 용도를 살펴보았을 때, 제2종 근린생활시설(28.4%)로 1순위를 차지하고 있었다.

양우현·윤용석(2013)은 기호와 생존의 개념으로 주거지 상업화 시설을 재분류 하였고, 도시주거학, 도시사회학, 범죄심리학의 이론을 바탕으로 거주환경에 위해(危害)한 판단기준을 설정하고 이를 상업시설의 상업화수치를 산정하였다. 해당 논문에서 이론을 바탕으로 선정한 부정적인 외부효과를 보면 소음, 위생저하, 불편한 주차환경, 경관훼손, 음란물 노출, 인구밀집으로 인한 낮선 이의 접근 등이 있다.

이상 선행연구를 종합해보면, 주거지 상업화는 긍정적인 측면도 있지만 그 이면에는 부정적인 측면도 존재하였다. 특히, 주거지에 상업시설의 과도한 혼재 현상은 주거환경에 부정적 영향을 일으키고 있었다. 공통적으로 지적한 것은 소음 발생, 위생 저하, 인구 밀집 등이 있었다. 그러므로 주거지 상업화 현상은 거주민들의 거주환경에 부정적 영향을 미치며 쾌적성과 같은 주거입지수요가 감소하고 있음을 확인할 수 있었다.

제 3 절 가구 특성에 따른 주거입지요인

본 절에서는 거주민 특성에 따른 주거입지요인을 살펴보고자 한다. 본 연구의 목적은 주상 토지복합용도에 따른 주거입지수요가 거주민에게 미친 영향을 살펴보는 것이므로 본래 본 절에서는 해당 수요가 거주민에게 미친 영향에 관한 선행연구를 고찰하는 것이었다. 하지만 기존 선행연구에서 주거지 상업화에 주거입지수요에 관한 연구는 찾아보기 힘들었고, 대신에 거주민 특성에 따른 주거입지요인에 관한 연구는 많이 진행되어 있었다. 그러므로 본 절에서는 이에 관한 선행연구를 고찰하여 주거지 상업화에 영향을 받을 거주민을 간접적으로 살펴볼 것이다.

거주민 특성 중 홍대거리 지역의 급격한 변화 양상을 보인 것은 가구 형태와 주택점유형태이고, 또한 주거입지수요는 주택점유형태 및 가구 형태에 따라 달라진다는 것은 이전의 많은 연구를 통해 밝혀졌다(Rex and Moore, 1967; Clark and Huang, 2003; Bayoh et al, 2006; Kim et al, 2005; 조성희·이은주, 1996; 조성희·강혜경, 2000). 그러므로 해당 가구 특성의 주거입지요인을 밝힌 선행연구들을 살펴볼 것이다.

또한, 가구형태는 주택점유형태와 굉장히 밀접하다. 선행연구를 보면 1인가구이면서 동시에 임차가구인 경우가 대다수이고, 다인가구이면서 자가가구인 경우가 많다. 그러므로 선행연구에서도 이들을 구분하여 살펴보는 것이 어려웠기 때문에 이를 묶어서 살펴볼 것이다.

이에 대한 원인으로 추측되는 것은 실제 통계치를 확인해보면 알 수 있다. 1인 가구의 주택점유형태를 보면 75%가 임차가구에 살고 있는 것을 확인할 수 있는데, 이들은 경제적으로 불안정한 경우가 많기 때문이다(변미리 외, 2008). 반대로 다인가구는 경제적으로 안정된 경우가 많기 때문에, 그 중 자가 비율은 2010년도 기준 65.3%로 높은 경향을 보이고 있다(반정호, 2012). 그러므로 1인가구이면서 임차가구 그리고 다인가구이면서 자가가구를 같이 살펴볼 것이다.

1. 1인가구, 임차가구

과거에는 자녀가 있는 다인 가구가 가구 구성이 대다수를 구성했었기 때문에 가구형태의 주거입지수요에 관한 연구는 다인가구가 주를 이루고 있었다. 그 결과 다인가구가 중요시 여기는 학군, 주거환경 등이 주목을 받았으나, 상대적으로 1인 가구에 따른 주거입지수요가 대두되지 못했다. 하지만 점차 1인가구가 증가함에 따라 편리성, 고용접근성 등의 새로운 주거입지 수요가 주목받고 있다(정병호·정재호, 2015).

1인 가구 특성은 대체로 새로운 것에 관심이 많고 구매 속도도 빠르므로 호기심에 따라서 즉흥적으로 구매한다는 것이다(변미리 외, 2008). 여운경·양세정(2001)는 1996년 데이터를 바탕으로 분석결과, 1인 가구의 총 소비 지출액은 적었지만 다른 가구에 비해 다양한 소비를 하고 있음을 확인할 수 있었다. 이 외에도 출퇴근이 편리한 교통의 요지나 퇴근 후 쇼핑, 취미생활과 스트레스를 풀 수 있는 유흥이 가능한 주거환경을 선호한다고 한다. 이에 관한 문화소비생활 수준을 보면, 1인가구가 다인 가구에 비해 소득 수준은 낮지만 소비 수준은 높다고 한다(변미리 외, 2008). 그러므로 1인 가구는 다인가구에 비해 다양한 소비생활을 추구하고 있기 때문에 다양한 상업시설이 입지한 지역을 선호할 것임을 추론할 수 있다.

또한, 1인 가구 밀집지역을 파악하고, 이들의 입지 요인이 무엇인지 살펴본 선행연구가 있다. 채정은 외(2014)는 서울시를 공간적 범위로 하여 LISA분석과 핫스팟 분석을 통해 1인 가구의 공간적 밀집지역을 도출하였다. 1인 가구의 거주 요인을 분석해본 후 도출한 요인으로는 ‘코스닥 상장 기업수’, ‘임대주택수’, ‘40~60제곱미터의 소형 주택수’와 ‘20제곱미터 이하의 초소형 주택수’가 있었다. 그 다음으로 1인 가구의 거주 요인이 지역별로 차이가 있다고 파악하여 그 특성을 분석하였다. 본 연구의 연구 범위를 포함하고 있는 마포구의 경우, 1인가구가 거주하는 요인은 도심지 중심부에 위치하며, 오피스가 많고 교통

과 상권이 발달했기 때문이라고 하였다. 그러므로 이 지역에 거주하는 1인 가구는 주거의 질보다 생활의 편리성을 더 선호한다고 주장하였다. 해당 연구를 종합해보면, 1인 가구는 임대주택수가 많은 지역에 입지하고자 함으로 임차 가구일 확률이 높다. 또한, 1인 가구가 많은 지역 중에 마포구에 입지하는 이유는 생활의 편리성 때문임을 확인할 수 있었다.

신상영(2010)은 1인가구 밀집지역을 대상으로 이들이 입지요인을 파악하기 위해 군집분석을 실시하였다. 그 결과, 1인 가구는 다가구 주택, 소형 주택, 고시원, 상업업무시설, 학원, 도심접근성 등의 지역적 요인들과 관련성이 높음을 보이고 있었다. 1인 가구는 소형 주택과 고시원 등의 주거비가 저렴한 주택을 선택하는 경제성을 거주를 결정하는데 중요시 여긴다는 것과 상업업무시설이나 도심접근성 등의 생활 편리성을 거주를 결정의 중요한 요인으로 작용한다는 것을 파악할 수 있었다.

이상으로 선행연구를 종합해볼 때, 1인 가구는 임대주택수나 다가구 주택 그리고 소형주택 등이 주거입지요인인 것으로 보아 임차 가구일 확률이 높았다. 그리고 1인 가구는 다인 가구와 다른 특성을 가지고 있으며 이에 따라 주거입지수요 요인도 차이가 있음을 알 수 있었다. 1인 가구의 경우 다양한 소비생활을 중요시 여기며 상업시설이 집중되어 있는 곳을 선호하였고, 도심접근성이나 교통접근성 등의 편리성을 주거입지요인으로 선택하였다. 또한, 쾌적성이라는 주거수요에 있어서는 상대적으로 덜 민감한 것으로 보였는데, 이는 밀도가 높은 도심지나 다가구 주택에 주로 입지하였기 때문이다.

2. 다인가구, 자가가구

다인 가구와 자가 가구는 대체로 1인 가구 및 임차 가구에 비해 주변 환경에 민감한 것으로 파악된다. Bayoh et al(2006)은 자가가구를 중

심으로 주거입지요인에 관해서 살펴보았다. 이는 자가가구를 도심 지역으로 유도하기 위한 목적으로 이들의 주거입지요인 및 특성을 살펴보았다. 그 결과, 자가가구에게는 자녀 교육을 위한 학군이 가장 중요한 주거입지수요임을 확인할 수 있었다. 마강래 외(2012)와 양세화·김묘정(2011)도 자가 가구들은 보다 나은 교육환경이 있는 곳에 입지하려는 경향을 보인다고 하였다.

또한, 다인가구 이면서 자가 가구는 주거 환경의 쾌적성이 중요한 입지 요인임을 확인할 수 있었다. 조성희·이은주(1996)는 다인 가구를 중심으로 주택점유형태에 따라 주거입지에 주거환경이 미치는 영향을 살펴보았다. 그 결과 다인 가구 중에서 자가 가구는 임차 가구에 비해 주거환경 요소가 유의한 결과를 보였다. 이들이 주거입지에 영향을 미치는 주변 환경 요소로는 자연녹지나 경관 등의 주변 환경, 주거지에 거주하는 주민의 수준, 방법·도난으로 부터의 안정성 등이 있었다. 조성희·강혜경(2000)도 다인 가구를 중심으로 주택점유형태에 따라 주택입지수요를 분석하였다. 앞선 선행연구와 마찬가지로 이 연구 또한 자가 가구는 주거의 질적인 측면을 중요시 여겼고, 그 요소로는 자연 이용성, 경관/경치가 있었다.

다인가구 및 자가가구의 선행연구를 요약해 보면, 첫째, 자가가구들이 학군을 주거입지요인으로 제일 우선시 여기는 것을 보았을 때, 자가 가구들은 대다수 자녀를 많이 가졌음을 파악할 수 있다. 이를 통해 이들의 대부분은 다인가구임을 알 수 있다. 둘째, 다인가구이면서 자가가구인 경우에는 주거환경의 질이 중요한 주거입지요인으로 작용하고 있음을 파악할 수 있었다.

이상으로 다인가구와 자가 가구는 1인가구와 임차 가구가 중요하게 여기는 주거입지 요소와 다름을 확인하였다. 특히, 다인가구와 자가가구는 학군, 쾌적성 등을 주거입지요인으로 가장 선호하는 것으로 보았을 때, 1인가구와 임차 가구에 비해 주거환경에 민감한 것을 알 수 있다.

제 4 절 선행연구와 차별성

본 연구의 목적은 주상 토지혼합용도에 따른 주거입지수요가 거주민에게 미친 영향을 실증적으로 밝히는 것이다. 본 절에서는 이에 주목하여 앞선 선행연구와 차별성을 서술할 것이다.

첫째, 선행연구에서는 지역의 공간적 특성이 주거입지수요에 영향을 준다는 것은 인식하고 있으나, 주상 토지혼합용도로의 변화에 따른 주거입지수요에 관한 선행연구는 상대적으로 미비하다. 주거지 상업화가 지역에 미치는 영향 상대적으로 컸기 때문에, 실제 선행연구에서도 이에 대한 긍정적·부정적 영향을 인식하고 있었다. 하지만 이를 주거입지수요 연결시킨 연구는 찾아보기 힘들었다. 이에 주목해야하는 이유는 토지혼합용도로의 변화는 주거입지수요를 일으킬 뿐만 아니라 이것이 거주민에게 긍정적·부정적 영향을 미치기 때문이다. 특히, 부정적 영향을 주의함으로써 토지혼합용도 계획에 방향성을 제시할 수 있다.

둘째, 앞선 선행연구에서는 가구형태 및 주택점유형태별 주거입지요인에 차이를 밝히고 있으나, 각각의 요인들이 주거 만족도에 있어서 이들에게 어느 정도의 영향을 미치는지를 파악한 연구는 찾아보기 힘들다. 본 연구는 주거입지수요가 주거만족도에 미치는 정도를 실증적으로 살펴봄으로써, 주거지에 상업시설을 허용할 때 거주민 특성을 고려하여 허용범위의 세심한 가이드라인의 필요함을 제시할 수 있다.

그러므로 본 연구는 토지이용변화에 따른 주거입지수요를 분석한다는 점과 거주민 특성별로 주거입지수요의 주거만족도를 살펴본다는 점에서 선행연구와 차별성이 존재한다. 이와 같은 차별성은 해당 지역의 토지이용변화가 가구 특성에 따른 주거만족도에 긍정적·부정적 영향을 파악한다는 점에서 앞으로의 토지이용의 세심한 계획이 필요하다는 타당성을 제시할 수 있다.

제 3 장 토지혼합용도 및 거주민 구성 변화

본 장에서는 홍대거리 지역의 토지혼합용도 및 가구구성 변화를 문헌과 통계자료를 바탕으로 살펴본다. 첫째, 해당 지역의 토지혼합용도 과정과 정도를 조사하고, 둘째 같은 시기에 해당 지역의 거주민 변화 특성을 파악한다. 토지용도가 혼합된 시기에 거주민 특성에 변화가 있었는지 파악함으로써 새로운 주거입지수요가 발생했음을 예측한다.

제 1 절 토지혼합용도 변화

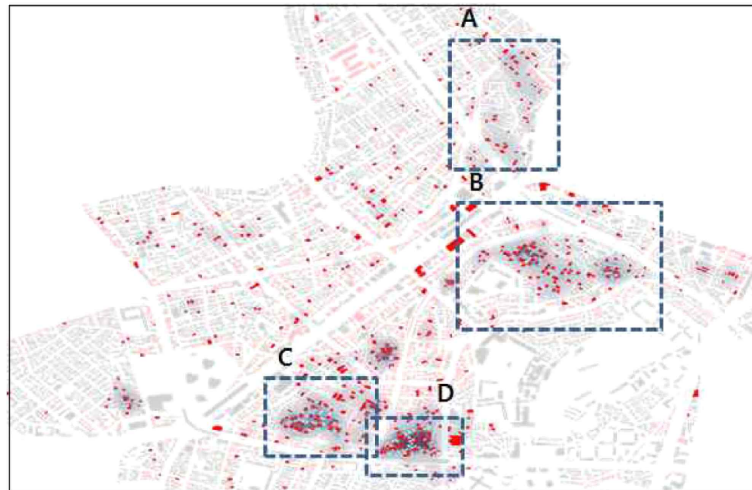
1. 주거지 상업화

본래 홍대거리 지역은 토지이용계획상 주거용도가 대부분을 차지하고 있지만, 상업화가 진행됨에 따라 주거와 상업 용도의 혼합 비율이 매우 높은 상황이다. 홍대거리 지역의 토지용도계획을 구체적으로 살펴보면,



[그림 3-1] 홍대거리 지역의 토지이용계획 현황(연구자 작도)

제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역, 준주거지역, 근린상업지역으로 구성되어 있고, 용도별 면적 비율은 제2종 일반주거지역이 전체 면적에 약 70%를 차지하고 있는 것으로 주거지역임을 확인할 수 있다. 하지만, 현재 토지이용 행태를 보면 상업시설이 대다수 입지해 있으며 그 분포 범위도 매우 넓은 것을 [그림3-2]에서 확인할 수 있다. [그림 3-2]를 보면 본 연구 범위에 포함되는 B, C, D 지역은 주변보다 상업시설 밀집 정도가 심각하고 그 면적도 다른 지역에 비해 넓은 것을 확인할 수 있다.



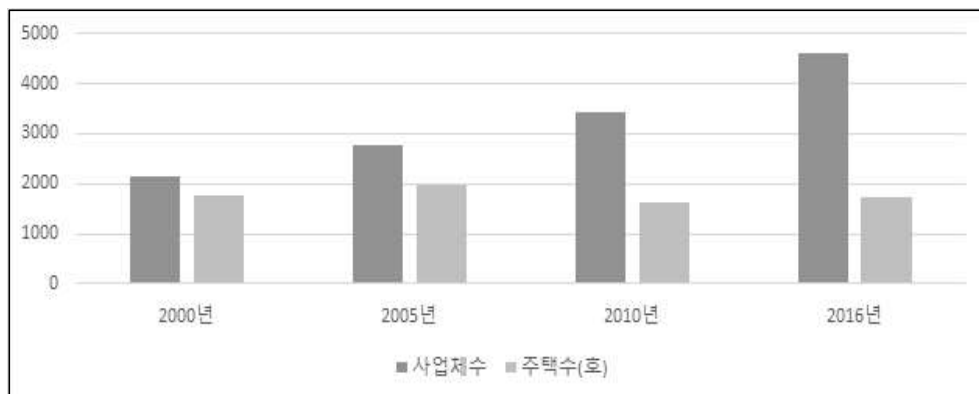
[그림 3-2] 상업용도로 용도가 변화한 건축물(2009년~2015년)
상업건물 밀집도(A:연남동 부근, B:동교동부근, C:합정역 부근, D: 상수역 부근)
(이한울·권영상, 2016)

이와 같이 주거지 상업화에 따른 토지혼합용도의 발생에는 제도적·경제적 등의 원인이 있다. 제도적 원인은 토지용도별 허용되는 용도시설구분에 큰 차이가 없다는 것이다. 주거환경 보호 목적으로 제1종, 제2종 근린생활시설에 차등을 두었지만, 구분된 상업시설은 크게 다르지 않다(홍하연·구자훈, 2016). 또한, 상업시설의 허용용도 분류체계가 대분류로 구분되어 있어 세세하게 분류되지 못하는 특징이 있다(임하나·성은영·최창규, 2017).

또 다른 것 중 경제적 원인으로는 상업지역보다 주거지역이 상업시설 임대료가 더 저렴하다는 것이다. 도심 상업지는 우수한 입지환경과 고정

된 배후 수요로 인해 상대적으로 높은 임대료를 부담해야 한다. 하지만, 저층규모의 건물이 밀집된 주거 지역은 저렴한 임대료 상업공간을 얻을 수 있으며 상업시설이 아니므로 권리금 없이 입지할 수 있다(김연진, 2015). 그 결과로 소자본을 가진 소상공인들은 저렴한 중·저층 주거지역에 위치하게 되었다(최막중·양옥재, 2018). 그 이외의 원인으로는 단독주택지, 다세대·다가구 밀집지역의 휴먼스케일의 물리적 환경이 빈티지(vintage)한 분위기를 풍기며 소비자의 취향을 저격하였고, 결과적으로 상업시설이 밀집하게 되었다(김연진, 2015).

이 같은 원인과 더불어, 홍대거리 지역은 대학가라는 특성과 지하철 2호선 역사 신설 그리고 홍대만의 문화 형성이 상업화를 더욱 가속화시켰다. 대학가를 기반으로 이미 유흥주점이 존재 했으며(경향신문, 1992.12.11), 1980년대 지하철 2호선 신설은 홍대거리 지역의 상권을 활성화하게 했다(김수아, 2013). 그 이후 90년대 초반부터 서울의 대표적인 상권으로 자리매김했는데, 이는 홍대만의 문화예술적인 분위기가 큰 역할을 하였다(매일경제, 1994.01.05.). 홍대 미대와 인디밴드 그리고 댄스 클럽 등이 다른 지역에서는 볼 수 없는 분위기를 만들어냈다.



[그림 3-3] 홍대거리 지역의 사업체 수 대비 주택 호수(SGIS 총조사 주요지표)

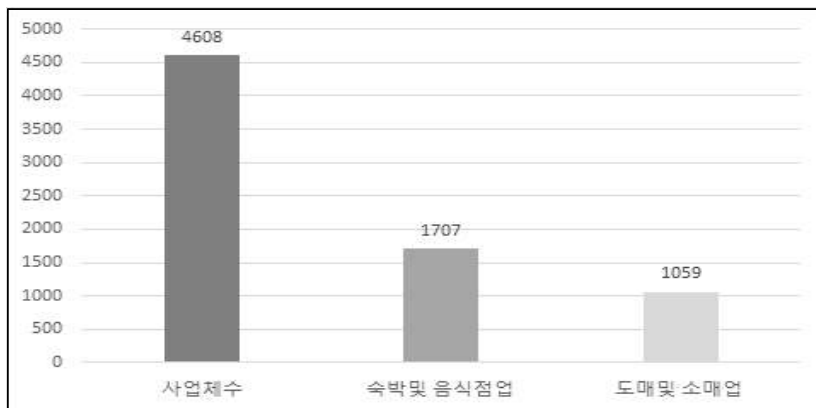
이후 2003년 기준으로 급속한 상업화가 진행되었고(윤윤채·박진아, 2016), 현재는 과도한 주거지 상업화 현상이 발생하고 있다. 그 근거로 2016년도 기준 홍대거리 지역에 사업체 수 대비 주택 호수는 약 2:1의 비율로 상업화가 심각한 상황이다.

2. 상업시설 현황

홍대거리 지역의 상업시설 급증에 따라 업종의 종류도 다양해졌다. 도·소매업과 숙박 및 음식점업은 2000년도부터 꾸준히 증가하고 있었¹⁾, 예술 관련 업종은 갤러리, 공방, 극장 등이 있다. 또한, 디자인·출판업은 상암 DMC 등의 영향으로 홍대거리 지역에 밀집하기 시작했으며, 이외에도 인디밴드 등으로 인해 기존의 소규모 클럽들이 생기기 시작했다. 현재는 자본의 침투로 소규모 클럽이 대형화되면서 주거지역에 위락시설이 불법적으로 계속 입지할 수 있게 되었다.

(1) 도·소매업과 숙박 및 음식점업

홍대 거리지역의 전체 사업체 수에서 숙박 및 음식점업의 비율은 37%, 도매 및 소매업은 23%로 총 60% 비율이며 이는 전체 사업체 수의 과반 이상을 차지하고 있다. 주택 호수의 약 4분 1을 차지하는 비율로 가구 당 4개의 음식점 및 잡화점을 즐길 수 있다.



[표3-4]홍대거리 지역 전체 사업체, 도·소매업, 숙박 및 음식점업의 수(단위: 개)
(SGIS 전국사업체조사, 2016)

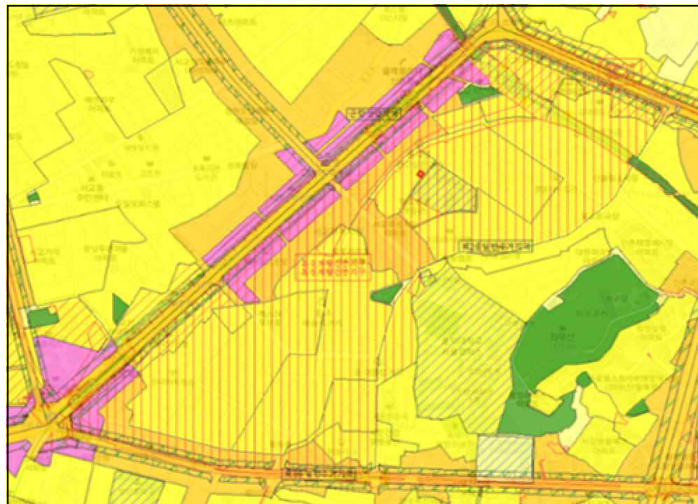
1) SGIS 전국사업체조사 데이터 2000, 2005, 2010, 2016을 참조하여 서술

(2) 디자인 · 출판 및 예술 관련 업종



[그림 3-5]홍대거리 지역 상업시설 분포 현황도(마포구4대 성장거점 활성화 계획, 2014)

디자인 · 출판 및 예술 관련 업종은 홍대거리 지역만의 문화예술적 분위기를 느끼게 하는 역할을 한다. 기존에 음악과 미술관련 업종 그리고 상암 DMC 등의 영향으로 디자인 · 출판업도 밀집하기 시작하면서 더욱 더 다채로운 분위기가 형성되고 있다.



[그림3-6] 마포구 디자인·출판 특별개발지구²⁾

마포구 보고서에 따르면, 2014년도 기준으로 출판사는 약 200개, 디자인 관련 업종 약 250여개 그리고 갤러리, 공방은 약 33개소가 분포하고 있다(마포구, 2014). 마포구에서 이 같은 업종 밀집 현황을 반영하여 홍대거리 지역을 문화·예술의 거점지역으로 지정하였다. 또한, 마포구는 디자인·출판업의 밀집을 인식하고 이들을 양성하기 위해 홍대거리 지역을 디자인·출판 특별개발지구로 지정하고 지구단위계획을 수립하였다.

(3) 위락 시설

주거지역에 유해하기 때문에 위락시설은 상업시설로 분류되며 제도적으로 입지하는 것을 불법으로 규정하고 있다. 하지만 홍대거리 지역에는 ‘클럽거리’라고 불릴 정도의 많은 위락시설이 위치하고 있고, 이 같은 시설은 거주민들에게 많은 피해를 입히고 있다. 대표적으로는 소음 발생을 들 수 있다. 연구자가 해당 거리에서 직접 소음도를 측정한 결과 90 데시벨 이상³⁾으로 난청증상을 일으킬 수 있을 정도였다.⁴⁾ 또한, 위락시설로 분류되는 무도장(예, 클럽) 및 유흥주점은 음란자극 시설의 일종으로 자녀교육에 좋지 않은 환경을 조성하고 있었다.



[그림 3-3] 홍대앞 클럽지도(중양일보, 2009)

2) 도시계획정보서비스(upis.go.kr/upispweb)

3) 2018년 3월 10일 연구자가 직접 홍대앞 클럽 밀집지역에서 소음측정기(Sound Meter) 어플리케이션으로 측정한 결과이다.

4) 국가소음정보시스템(www.noiseinfo.or.kr/about)

제 2 절 거주민 구성 변화

본 절에서는 SGIS 인구주택총조사 데이터를 사용하여 홍대거리 지역의 인구 및 가구구성 추이를 살펴보고자 한다. 해당 데이터를 사용하는 것은 마포구 서교동 내 홍대거리 지역의 마이크로 데이터를 이용할 수 있기 때문이다.

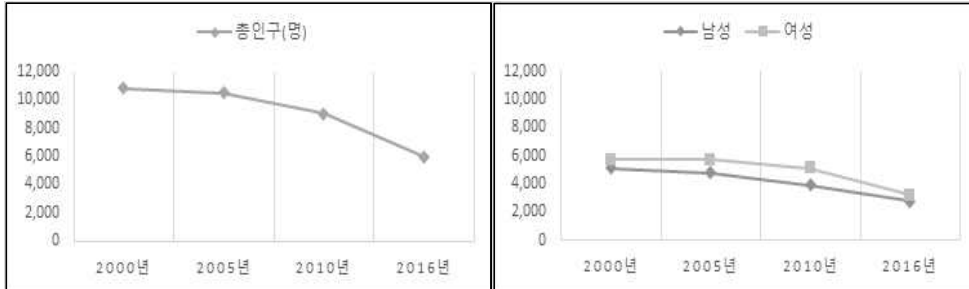
SGIS 인구주택총조사 데이터에서 사용한 시점은 2000년 2005년, 2010년, 2016년 데이터이다(단, 주택점유형태는 2010년까지 제공하였다.). 본 데이터는 2000년 이전의 것이 제공되지 않아서 그 전 시점의 주민구성 특성은 파악할 수 없었다. 그러나 급격한 상업화가 일어난 시기는 2003년 이후이므로 거주민 구성의 변화를 충분히 파악할 수 있다고 판단된다. 또한, 인구주택총조사 특성상 5년 단위이기 때문에 2015년 데이터가 있었으나, 더 최근인 2016년 데이터가 있었기 때문에 본 연구에서는 2015년을 뺀 2000년, 2005년, 2010년, 2016년 데이터를 사용했다.

1. 인구 구성

홍대거리 지역의 인구는 2000년에 10,833명에서 2016년 5,980으로 약 50%로 급격히 감소하고 있는 추세이다. 서울시와의 인구 감소 비율을 비교해 보면, 2005년까지는 감소비율이 크게 차이가 있지 않았으나, 이후 홍대거리 지역의 인구수가 서울시에 비해 급격하게 감소하고 있음을 확인할 수 있다. 이는 홍대거리 지역이 상업화됨에 따라 주거시설이 상업시설로 바뀌면서 인구수 감소에 일부 영향을 미친 것으로 파악된다.

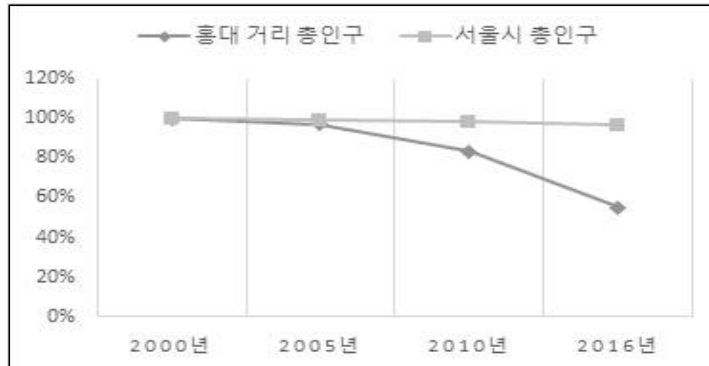
성별도 전체 인구 추이 같은 양상으로 감소하고 있다. 여성이 약간 높은 인구수를 기록하고 있지만, 전체적으로는 차이가 없으므로 해당 지역

은 성별에 따른 감소 양상이 크게 다르지 않은 것으로 보인다.



시점(년)	총인구	남성	여성
2000	10,838	5,096	5,742
2005	10,537	4,814	5,723
2010	9,036	2,783	3,197
2016	5,980	2,783	3,197

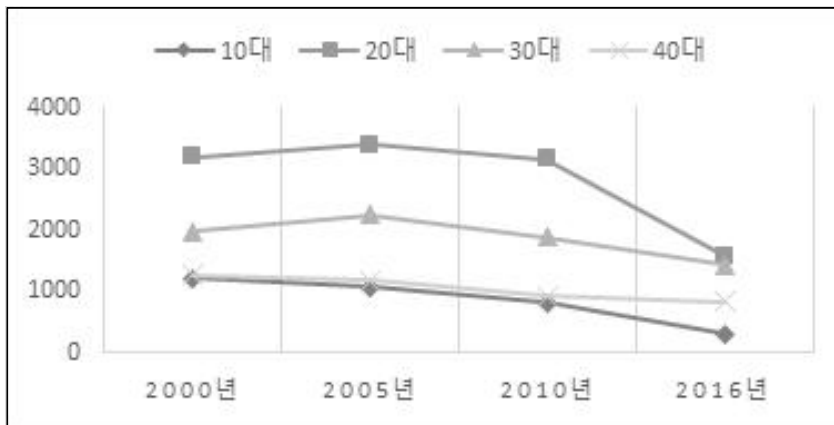
[그림3-8],[표3-1]홍대거리 지역 총인구 및 성별 인구 추이(단위: 명)



	서울시 총인구	2000년 기준 서울시 인구 감소 비율	홍대거리 총인구	2000년 기준 홍대거리 인구 감소비율
2000년	9,687,170	100%	10,838	100%
2005년	9,619,173	99%	10,537	97%
2010년	9,512,360	98%	9,036	83%
2016년	9,357,863	97%	5,980	55%

[그림3-9],[표3-2]홍대거리 지역 및 서울시 총인구 감소 비율 추이(단위: 명, %)

인구와 성별의 추이와 달리, 연령에서는 세대별로 감소 양상에 차이가 있음을 확인할 수 있었다. 감소폭은 10대, 20대, 30대, 40대 순으로 작아졌으며, 10대와 20대가 감소폭이 큰 반면에 30대와 40대의 감소폭은 비교적 작았다. 또한, 2000년대에 20대의 인구수가 가장 많았으나, 이후 급감하기 시작하면서 2016년에는 30대의 인구수와 156명 차이로 크게 감소했음을 확인할 수 있다.



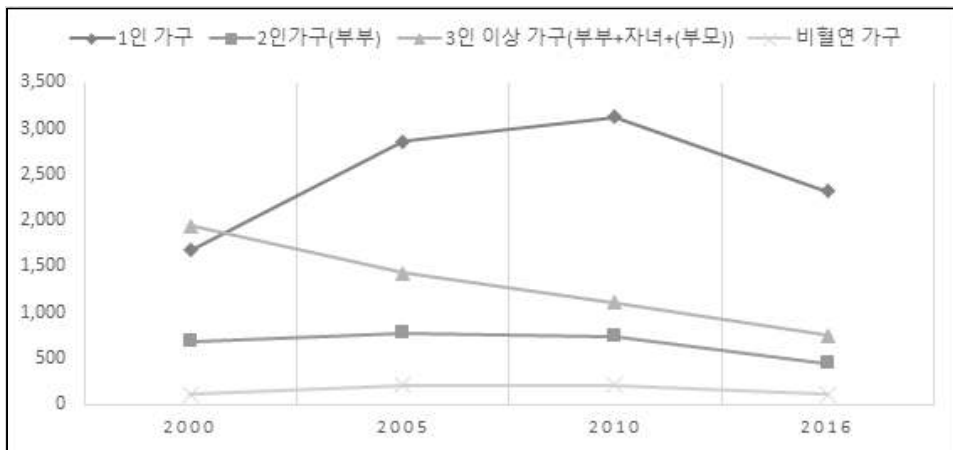
시점(년)	10세 미만	10대	20대	30대	40대	50대	60대	70대	80대
2000	915	1209	3199	1976	1260	1063	827	296	71
2005	586	1065	3395	2251	1173	865	730	365	86
2010	347	814	3155	1881	921	744	588	439	127
2016	221	293	1578	1422	835	582	493	387	159

[그림3-10],[표3-3]홍대거리 지역 연령별 인구 추이(단위: 명)

2. 가구 구성

(1) 가구형태

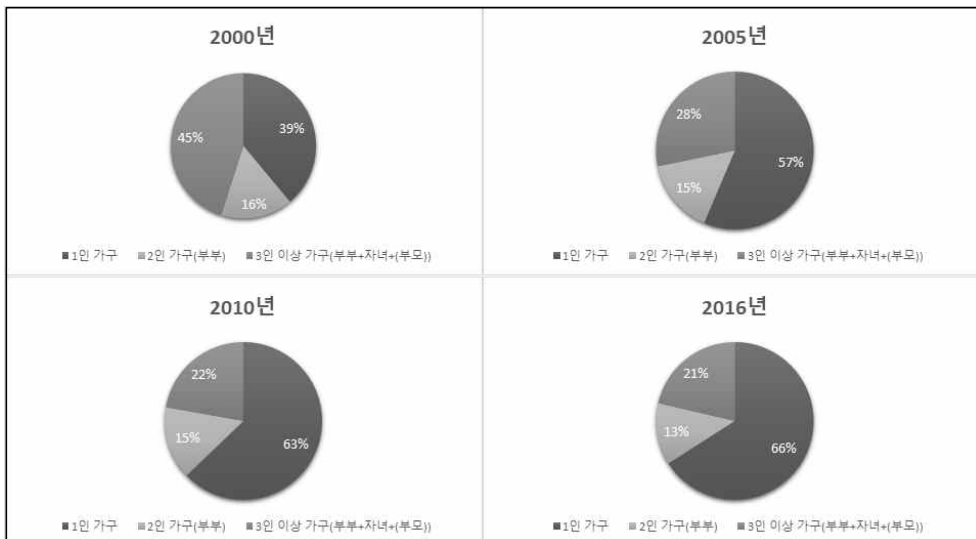
홍대거리 지역의 가구형태 변화 추이를 보면, 1인가구가 급격히 증가하고 3인 이상 가구는 다소 감소하는 양상을 띤다. 또한, 2000년에는 1인 가구가 3인 이상 가구(부부+자녀+[부모])에 비해 그 수가 적었다. 하지만 그 이후 급격한 증가를 보였고 3인 이상 가구는 다소 감소하면서 2005년 이후부터 1인가구가 가장 많은 수를 차지하고 있다. 단, 2인 가구(부부)와 비혈연 가구의 경우 전체적인 수도 적고 변동 폭도 작은 것을 알 수 있다.



시점(년)	1인 가구	2인 가구 (부부)	3인 가구 이상 (부부+자녀+(부모))	비혈연 가구
2000	1,676	689	1,939	112
2005	2,864	781	1,433	213
2010	3,128	744	1,106	207
2016	2,321	445	752	111

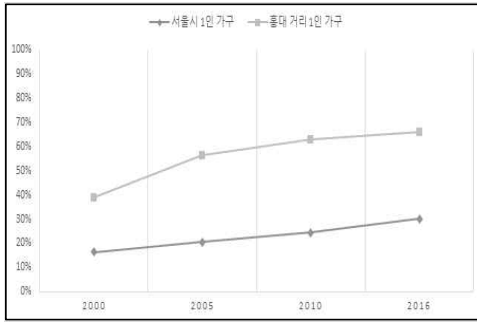
[그림3-11],[표3-4]홍대거리 가구형태별 추이(단위: 가구)

비중이 매우 적은 비혈연 가구를 제외하고 가구 비중 추이를 살펴보면, 1인 가구 비중의 급증을 명확히 비교할 수 있다. 2000년에는 1인 가구는 39%이고, 3인 이상 가구(부부+자녀+[부모])는 45%로 3인 이상 가구가 더 높은 비중을 차지하고 있었다. 하지만 점차 그 비중이 변화하면서, 1인 가구는 2005년 57%, 2010년 63%, 2016년 66%로 2005년 이후부터 전체 가구수의 과반 이상을 차지하였고, 3인 이상 가구는 2005년 28%, 2010년 22%, 2016년 21%로 2000년에 비해 약 2배 감소하였다. 2인 가구는 가구수 추이에서와 같이 가구 비중 추이에서도 큰 변화를 보이지 않았다.

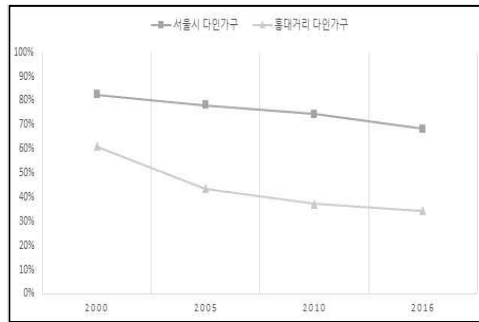


[그림3-12]홍대거리 가구형태별 비중 추이(단위: 가구)

홍대거리 지역의 급격한 변화를 확인하기 위해 서울시와 비교해 보았다. 그 결과, 서울시에 비해 홍대거리 지역의 1인 가구 비율은 약 2배 정도 높았고, 다인 가구 비율은 약 2배 정도 낮았다. 그러므로 홍대거리 지역 내 1인 가구는 서울시에 비해서 급격한 증가 현상이 있었음을 확인할 수 있었다. 또한, 이와 같은 가구형태 추이는 해당 지역만의 특성이 있기 때문임을 추론할 수 있었다.



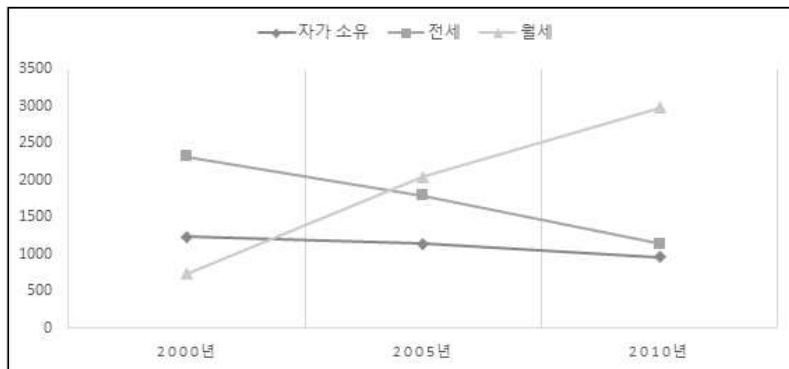
[그림3-13] 서울시와 홍대거리 지역의 1인 가구 비율 추이 (단위: 가구)



[그림3-14] 서울시와 홍대거리 지역의 다인 가구 비율 추이(단위: 가구)

(2) 주택점유형태

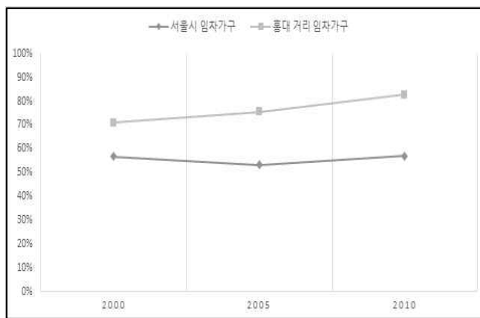
주택점유형태 추이에서도 급격한 변동을 확인할 수 있었다. 자가에 비해 임차는 역동적인 양상을 보였는데, 월세는 2000년도에 비해 2016년에 4배가 되면서 급격히 증가하는 양상을 보이고 있었다. 구체적으로 보면, 2000년에 731가구로 17%비중을 차지하며 가장 적었던 월세 형태가 2005년에는 2,044가구로 41%를 차지하며 급증하였고, 2016년 기준 2,981가구로 59%를 차지하며 과반 이상의 높은 비중을 차지하고 있었다. 전세는 2000년에 2,320가구로 54%비율로 가장 높은 비중을 차지하고 있었으나, 점차 감소하여 현재는 월세에 비해 약 3배 적은 형태를 보인다. 하지만 원세와 전세를 포괄하는 임차가구와 자가가구로 구분하여 비교하였을 때, 2016년도 기준 임차가구 비중은 80%로 홍대거리 지역은 대부분 임차가구 임을 확인할 수 있었다.



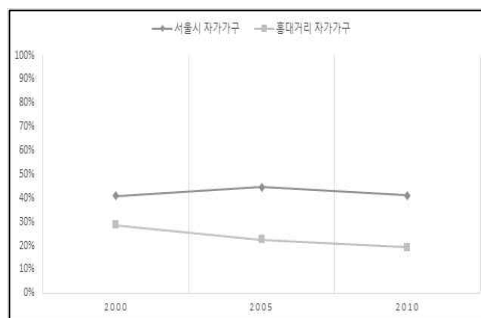
시점(년)	자가 소유	전세	월세
2000	1,235	2,320	731
2005	1,142	1,794	2,044
2010	962	1,140	2,981

[그림3-15],[표3-5]홍대거리의 주택점유형태별 비율 추이(단위: 가구)

가구형태에서와 같이 주택점유형태에서도 서울시 가구증감 추이에 비해 증가하였는지 확인해 보았다. 그 결과, 2000년도부터 2010년까지 홍대거리 지역의 임차가구는 서울시에 비해 10~20%정도 높은 비율을 보이고 있었고, 자가 가구도 10~20%정도 낮은 것으로 확인할 수 있었다. 그러므로 홍대거리 지역의 임차가구는 다른 지역에 비해 급격히 증가하고 있다는 것을 알 수 있었고, 이는 가구형태에서 마찬가지로 홍대거리 지역만의 특성 때문임을 추론할 수 있었다.



[그림3-16] 서울시와 홍대거리의
임차 가구 비율 추이



[그림3-17] 서울시와 홍대거리 지역의
자가 가구 비율 추이

제 3 절 소결

홍대 거리 지역의 토지이용 및 거주민 구성 변화를 살펴본 결과는 다음과 같다.

첫째, 홍대거리 지역은 주거지역에 과도한 상업시설이 침투된 토지혼합용도 지역이다. 토지이용계획상 용도를 살펴보면 면적의 약 80%가 주거용도 지역이다. 하지만 주택호수 대비 사업체 수가 2배 정도 높은 상황으로 상업시설 비중이 매우 높은 주상 복합용도 지역이다.

둘째, 홍대거리 지역의 상업시설 업종은 다양하다. 비록 숙박 및 음식점과 도매 및 소매업이 전체 사업체 수에 60% 비중을 차지하고 있지만, 이 외에도 홍대거리 지역의 문화예술적인 분위기로 인해 다채로운 업종이 입지해 있다. 예를 들면, 미술과 음악과 같은 예술관련 업종이 분포해 있으며, 디자인·출판 개발지구 지역으로 지정될 만큼 디자인·출판 업종도 밀집되어 있다. 이 외에도 거주지에 입지할 수 없는 위락시설도 위치하고 있는 등 다른 주거지에서 쉽게 볼 수 없는 다양한 상업시설들이 있다.

셋째, 상업화가 진행된 시기에 거주민 구성에는 급격한 변화가 발생하였다. 인구가 전체적으로 감소하고 있었으며, 가구형태와 주택점유형태에서는 급격한 변동의 양상을 확인할 수 있었다. 가구형태 추이를 보면, 2000년대에는 3인 이상 가구가 1인 가구보다 많았으나, 이후 1인 가구가 급증하며 가장 높은 가구수를 기록했다. 그 결과, 2016년도 기준으로 1인 가구는 홍대거리 지역에 66% 비중으로 과반 이상을 차지하고 있었다. 반면에 3인 이상 가구는 다소 감소하는 양상을 보이며 2000년 45% 비중을 가졌으나, 2016년도에는 21%의 비중으로 2배 감소하였다. 또한, 서울시의 가구 비율 추이와 비교해보았을 때, 홍대거리 지역은 서울시에 비해 1인 가구는 약 2배 높았고 다인 가구는 약 2배 낮았으므로, 이는 홍대거리 지역만의 특성이 있기 때문에 1인 가구가 급증했음을 추론할 수 있었다.

넷째, 주택점유형태를 보면 임차 중 월세 가구가 급격히 증가하고 있음을 확인할 수 있었다. 2000년도에 임차 형태 중 월세 가구는 자가 가구에 비해 그 수가 낮았으나, 2016년도에는 약 3배 이상의 증가 양상을 보이고 있다. 월세가구를 포함한 임차 가구 비중에 있어서도 2016년도 기준 80%를 기록하며, 홍대거리 지역의 대다수 주택점유형태는 임차임을 알 수 있었다. 또한, 홍대거리 지역의 급격한 변화를 파악하기 위해 서울시와 비교를 해보았을 때, 임차 가구는 서울시에 비해 10~20% 정도 높았으며, 자가 가구는 10~20% 정도 낮음을 파악할 수 있었다. 이는 가구형태와 마찬가지로 홍대 거리 지역만의 특성이 있음을 유추할 수 있었다.

이상으로 해당 지역은 주거지 상업화로 인해 토지혼합용도로의 변화가 발생했고, 같은 시기에 주민 구성도 급격한 변동이 있었음을 확인할 수 있었다.

제 4 장 주거지상업화 지역의 주거입지수요 추출

본 장의 목적은 주거지 상업화 지역인 홍대거리 지역의 주거입지수요를 추출하는 것이다. 이를 위해서 첫째, 주거지 상업화에 따른 주거입지수요를 예상하고 이를 바탕으로 설문을 설계한다. 둘째, 완성된 설문지를 가지고 설문조사를 실시하여 데이터를 구축한다. 마지막으로 요인분석을 실시하여 상업화에 따른 주거입지수요를 도출한다.

제 1 절 예상 주거입지수요

본 절에서는 설문 설계를 위해 홍대거리 지역의 주거지 상업화로 인해서 변화된 주거입지수요를 예상해 본다. 앞서 선행연구를 고찰하고 홍대거리 지역의 토지이용 및 거주민 구성 변화 특성을 살펴본 결과, 상업화로 인한 주거입지수요를 추론할 수 있었다.

첫째, 홍대거리 지역은 거주환경 저하로 주거입지수요 중 쾌적성이 감소하고 있음을 유추할 수 있다. 과도한 상업화로 인해 주거지에 가장 부정적 외부효과를 일으키는 근린생활시설과 위락시설이 대다수 입지하게 되었다. 이와 같은 시설들은 주민들에게 소음, 위생저하, 불편한 주차환경, 경관훼손, 음란물 노출, 인구밀집으로 인한 낮선이의 접근 등의 부정적 영향을 미치고 있다(양우현·윤용석, 2013; Wang, 2011; 이희정, 2003). 이와 동시에 주거입지수요로 쾌적성을 중요시 여기는 다인가구가 홍대거리 지역에서 감소하고 있었다. 그러므로 상업화로 인한 주거환경 저하가 발생하면서 이 지역 떠난 것이라 판단된다.

둘째, 다양한 상업시설로 인해서 편리성이 높아지고 다채로운 소비생활을 즐길 수 있는 주거입지수요가 생겨났음을 예상할 수 있었다. 홍대거리 지역에는 카페, 음식점, 주점 등의 다양한 상업시설이 거주민들의

생활 편리성을 증진시키고 있었다. 이외에도 문화소비생활을 할 수 있는 갤러리 등의 상업시설이 마련되어 있었다. 홍대거리 지역의 1인 가구의 급증 현상에서도 이와 같은 주거입지수요가 생겨났음을 유추할 수 있었다. 선행연구 결과 1인 가구는 편리성을 중요시 여기고 다양하고 즉흥적인 소비생활을 즐기는 특성을 가지고 있으므로(변미리 외, 2008), 1인 가구의 급증은 이와 같은 주거입지수요를 누리기 위해 이동하고 있는 것임을 추론할 수 있었다.

이외에도 주거지 내의 상업시설로 인해 높아진 편리성은 주택가치 상승의 결과를 낳는다(Song and Sohn, 2007; Yang et al, 2016; 최막중·양옥재, 2018). 즉, 주택가격 상승이라는 새로운 주거입지수요가 발생하고, 반면에 임대인 입장에서는 임대료 상승으로 경제성의 주거입지수요가 사라짐을 예상할 수 있다. 하지만 홍대거리 지역의 주택점유형태에 임차 가구가 급증하는 양상으로 볼 때, 경제성과 관련된 주거입지수요는 이 지역 거주민들에게 크게 영향을 미치지 않았음을 추론할 수 있다.

이상으로 선행연구와 기초조사를 바탕으로 주거지가 상업화에 따른 변화된 주거입지수요를 예상해보았다. 그 결과 주거입지수요 중 쾌적성은 감소하고, 상업시설로 인한 편리성 및 다양한 소비생활이라는 새로운 주거입지수요가 생겼음을 파악할 수 있었다. 또한, 상업시설 어메니티로 인해 임대인에게는 주택가치 상승이라는 주거입지수요가 대두되었으나 임차인 입장에서는 임대료 상승으로 경제성의 주거입지수요가 감소함을 추론할 수 있었다. 하지만 해당 주거입지수요는 주택점유형태 중 자가 가구의 증가를 보이지 않았기 때문에 이 지역에는 해당하지 않는 것으로 보인다.

예상한 주거입지수요는 설문을 설계를 위한 근거가 되고, 이를 바탕으로 주거입지수요를 실증적으로 도출할 수 있다.

제 2 절 설문조사

1. 설문 설계

설문은 ‘거주 이유’, ‘거주 환경’, ‘거주 만족도’ 3개 유형의 질문을 구성했다. ‘거주 이유’를 묻는 이유는 상업화로 인해 새로운 주거입지수요가 생겼는지를 확인하기 위해서이다. 하지만 객관성을 유지하기 위해 상업화 외의 거주입지요인도 포함시켰다. 그리고 ‘거주 환경’ 질문은 상업화로 인해 쾌적성의 주거입지수요가 감소한 것을 확인하기 위함이다. 마지막으로 ‘거주 만족도’ 질문을 포함한 이유는 상업화가 된 홍대거리 지역의 전반적인 거주만족도를 측정하기 위해서 이다.

응답은 7점 리커트 척도로 구성하여 점수화하였다. ‘거주 이유’와 ‘거주 환경’의 질문에는 ‘매우 그렇다(+3)’, ‘그렇다(+2)’, ‘약간 그렇다(+1)’, 보통(+0), ‘약간 아니다(-1)’, ‘아니다(-2)’, ‘매우 아니다(-3)’로 답하게 하였다. ‘거주 만족도’의 응답은 ‘매우 만족(+3)’, ‘만족(+2)’, ‘약간 만족(+1)’, 보통(+0), ‘약간 불만족(-1)’, ‘불만족(-2)’, ‘매우 불만족(-3)’으로 구성했다.

질문에 해당하는 변수들은 구체적으로 살펴보면, ‘거주 이유’ 질문에는 상업화로 인한 것과 그 외 예상되는 거주입지요인으로 구성했다. 첫 번째 상업화로 인한 거주이유에는 상업시설에 관련된 항목들이 있다. 이는 홍대거리 지역의 다양한 상업시설을 반영하였다. 음식점업의 비율이 높은 지역의 상황을 반영하여 카페, 음식점에 관한 항목을 포함했고, 도·소매업의 높은 비중을 고려하여 상점의 다양성 항목을 넣었다. 또한, 위락시설, 주점업 등이 많으므로 술집, 클럽이 거주에 영향을 미치는 지도 변수에 집어넣었다. 이 외에도 만화카페 등 야간에 이용할 시설이 많은 특징을 고려하여 야간이용시설관련 항목과 문화생활을 즐길 수 있는 갤러리 등이 있다는 점을 고려하여 문화생활시설을 묻는 항목도 변수

로 포함시켰다. 그 외의 상업화로 인한 어메니티 상승으로 경제성에 영향을 미쳤기 때문에 이에 관련된 변수들도 포함시켰다. 주택가치 상승과 주거비용이 상승 그리고 임대료 상승을 변수로 집어넣었다.

‘거주 이유’ 항목 중에 상업화에는 관련이 없지만 거주입지요인으로 예상될 수 있는 것들도 변수에 포함시켰다. 홍대거리 지역에는 디자인·출판업 및 예술 관련 업종이 밀집되어 있는데, 이는 동일 직종으로 인한 시너지 효과가 거주입지요인이 될 수 있다는 판단 하에 변수로 선정하였다. 그리고 업종 특성상 프리랜서들이 많은 거라는 예상으로 자택근무가 가능한 주택이 거주입지 요인이 될 수 있을 거라고 생각되어 자택근무 특성을 변수로 선정하였다. 또한, 홍대거리 지역은 서울 도심 지역에 위치한 특성으로 인해 주변 지역에 회사나 학교가 많으므로 교통과 통근에 관한 변수들도 포함시켰다.

두 번째 질문인 ‘거주 환경’에 관한 변수들은 선행연구 고찰과 현장 방문 관찰을 바탕으로 선정하였다. 그 결과 소음, 혼잡, 주차 불편, 쓰레기가 많고 지저분함, 사생활 침해, 방범 및 치안에 취약, 자녀교육 환경에 해로움 등을 변수로 포함시켰다. 마지막으로 ‘거주 만족도’에 관한 질문에서는 전반적인 홍대거리 지역의 거주 만족도를 묻는 변수를 포함하였다.

응답자 기초 정보를 묻는 항목은 설문응답에 영향을 미칠 수 있는 요인들을 통제하기 위한 항목들로 구성했다. 해당 지역은 1인가구가 많고, 임차가구 많은 특성을 고려하여 ‘가구형태’와 ‘점유 형태’ 변수를 포함하였고, 디자인·출판 직종이 집적되어 있는 특성을 반영하여 ‘직업’, ‘근무지’, ‘근무 시간’ 변수를 포함하였다. 또한, 선행연구에 따르면 거주입지는 ‘소득’과 ‘자녀유무(동거자녀)’에 따라 다르고(신상영, 2010), 또한 가구에 따라 주택 종류를 선택에 차이가 있다고 하여(홍성조 외, 2011), ‘소득’, ‘자녀유무’, ‘주택종류’도 해당 항목에 넣었다. 거주 년도’의 경우, 기존 자료로는 이 지역의 인구 유·출입을 파악할 수 없기 때문에 포함했고, 그 외의 기본적인 질문으로는 ‘성별’, ‘연령’이 있다.

이상으로 ‘거주 이유’ 질문은 ‘상업시설의 다양성(1~7번)’, ‘동일한 직업 군집(8~9번)’, ‘접근성(10~11번)’ 과 ‘경제성(12~14번)’ 으로 구성했다. 단, ‘경제성(12~14번)’ 은 설문 응답자의 대담 용이를 위해 전체적인 질문의 방향을 고려하여 긍정적인 문항으로 변경하여 포함하였다. ‘거주 환경’ 질문은 ‘주거환경 저하(1~7번)’ 로 구성했다. ‘주거만족도’ 와 ‘기초응답 정보’ 는 다음 표의 내용과 같다.

구분	설문 질문	변수
거주 이유	1. "홍대" 지역에 거주하는 이유는 무엇입니까?	1. 상점이 다양해서
		2. 카페가 많아서
		3. 음식점이 다양해서
		4. 술집,클럽이 많아서
		5. 야간에 이용할 시설이 많아서
		6. 문화생활을 즐길 수 있어서
		7. 유명한 동네여서
		8. 직업이 같은 사람들이 많아서
		9. 집에서 일할 수 있어서
		10. 통근시간이 짧아서
		11. 대중교통편리해서
		12. 생활비용 저렴해서
		13. 임대료가 저렴해서
		14. 집의 투자가치 높아서
거주 환경	2. "홍대" 지역의 주거환경은 어떻습니까?	1. 시끄럽다.
		2. 혼잡하다.
		3. 주차가 불편하다.
		4. 쓰레기가 많고 지저분하다.
		5. 사생활 침해가 우려된다.
		6. 방법 및 치안에 취약하다.
		7. 자녀교육 환경에 해롭다.
거주 만족도	3. "홍대" 지역의 거주 만족도는 전반적으로 어떻습니까?	전반적인 거주 만족도
기초 응답정보	성별, 연령, 직업, 근무지, 근무시간, 소득, 가구형태, 주택종류, 점유형태, 동거 자녀, 거주년도	

[표4-1] 설문조사 항목

2. 설문조사 결과 및 응답자 특성

(1) 설문조사 결과

설문조사는 홍대거리 지역에서 해당 지역 거주민을 대상으로 실시하였다. 7점 리커트 척도의 설문 유형으로 설계하였으며, ‘거주 이유’, ‘거주 환경’, ‘거주 만족도’ 3개의 질문으로 구성되어 있다. 질문 항목의 총 22개 변수와 그 외 기초응답정보는 11개로 총 33개의 데이터 항목을 수집하였다. 설문기간은 2018년 2월 28일부터 2018년 3월 18일까지 대인면접조사 방식으로 진행하였다. 데이터 수집 결과, 총 108부 중 미응답 문항이 많은 2부 설문지를 제외한 106부를 회수하였다.

구 분	내 용
설문 기간	2018년 2월 28일 ~ 3월 18일
설문 대상	홍대 거리 지역 거주민
설문 지역	홍대 거리 지역
설문 방법	대인면접조사
설문 유형	7점 리커트 척도
설문 내용	홍대 거리 지역의 ‘거주 이유’, ‘거주 환경’, ‘거주 만족도’ 응답자 기초정보
총 회수 부수	총 108부 중 유효부수 106부

[표4-2] 설문조사 결과

(2) 응답자 특성

수집한 106부의 응답자 특성을 살펴본 결과 다음과 같다.

성별에서 남자는 49%(52명)이고 여자는 51%(54명)로 여자 인구수가 더 높았으나 대체적으로 고른 분포를 보이고 있었다.

연령별은 20대가 60명으로 57% 비율을 보이며 가장 높은 비율을 보였다. 그 외의 연령대는 20명 안팎으로 표본의 수가 적었으며, 구체적으로는 30대 17%(13명), 40대 6%(6명), 50대 12%(13명)이다.

가구형태는 1인 가구와 다인 가구가 적절한 비율로 수집되었다. 1인 가구는 51명으로 48%, 다인 가구는 55명으로 52%이다. 다인 가구를 세부적으로 살펴보면, 2인 가구(부부)는 9%(10명), 3인 이상 가구(부부+자녀+[부모])는 34%(36명), 비혈연 가구는 8%(9명)로 기초조사에서와 같이 비혈연 가구와 2인 가구가 가장 적음을 확인할 수 있다.

동거자녀의 여부는 ‘없음’이 83명으로 78%로 높은 비율을 띠고 있다. 그 외의 동거자녀 항목은 ‘미취학 아동’이 8%(8명), 학년기 아동은 3%(3명), 대학생 이상은 11%(12명)로 낮은 비율을 보이고 있다.

점유형태는 월세 47%(50명), 전세 19%(20명), 자가 소유 34%(36명)으로 구성된다. 이를 임차와 자가로 구분하면 임차는 66%와 자가는 34%이다.

주택 유형은 원룸과 다세대·다가구·연립주택의 항목이 다른 주택 형태에 비해 높았다. 원룸은 33%(35명), 다세대·다가구·연립주택 38%(38명)이다. 또한, 거주기간은 2년 이상 ~ 10년 미만이 50명으로 47% 비율을 보이며 가장 높았다.

직업은 대학(원)생은 35%(37명)와 직장인 30%(32명)로 가장 높은 비율을 보인다. 근무지 항목에서는 ‘홍대지역 내 자택근무’는 3%(2명), ‘홍대지역 내’ 57%(35명), ‘홍대지역 외’ 39%(24명)로, 홍대지역 내에서 근무하는 종사자들이 과반 수 이상이었다.

소득은 ‘0 ~100만원 이하’가 43%(45명)이고, ‘100만원 이상 ~ 300만원 미만’이 31%(33명), ‘300만원 이상’이 26%(28명)의 분포를 보였다.

내용	유형	명	비율(단위:%)
성별	남	52	49%
	여	54	51%
연령	20대	60	57%
	30대	18	17%
	40대	6	6%
	50대	13	12%
	60대 이상	9	9%
가구형태	1인 가구	51	48%
	2인 가구(부부)	10	9%
	3인 가구 이상(부모+자녀+[부부])	36	34%
	비혈연 가구	9	8%
동거 자녀	없음	83	78%
	미취학 아동	8	8%
	학년기 아동(초·중·고 생)	3	3%
	대학생 이상	12	11%
점유 형태	월세	50	47%
	전세	20	19%
	자가	36	34%
주택 종류	원룸	35	33%
	단독주택	10	10%
	다가구·다세대·연립주택	38	38%
	아파트	11	11%
	점포겸용주택	6	6%
	기타	6	6%
거주 기간	2년 미만	16	15%
	2년 이상 ~10년 미만	50	47%
	10년 이상 ~ 30년 미만	30	28%
	30년 이상	10	9%
직업	대학(원)생	37	35%
	직장인	32	30%
	자영업자	16	15%
	프리랜서	6	1%
	주부	10	9%
	무직	6	6%
근무지	홍대지역 외	24	39%
	홍대지역 내	35	57%
	홍대지역 내 자택근무	2	3%
근무 시간	정기적	43	70%
	부정기적 또는 자유로움	18	30%
소득	0~100만원 미만	45	43%
	100만원 이상 ~ 300만원 미만	33	31%
	300만원 이상	28	26%

[표4-3] 설문조사 응답자 특성

제 3 절 주거입지수요 요인분석

1. 기초 통계

전체 응답자의 항목별 응답 분포를 확인하여 변화된 주거입지수요를 확인하기 위해 기초 통계를 실시하였고 결과는 다음과 같다.

‘거주 이유’ 질문의 응답을 살펴보면, 평균값이 정(+)의 방향으로 주거입지수요로 보이는 항목은 상업시설의 다양성인 ‘상점이 다양해서’, ‘카페가 많아서’, ‘음식점이 다양해서’, ‘문화생활을 즐길 수 있어서’와 접근성인 ‘통근시간이 짧아서’, ‘대중교통이 편리해서’가 있다. 그러므로 홍대거리 지역 거주민들에게 상업화가 주거입지수요에 영향을 미치고 있음을 통계적으로 확인할 수 있었다.

반대로 평균값이 부(-)의 방향으로 ‘거주 이유’에 부정적인 항목은 상업시설의 다양성인 ‘술집, 클럽이 많아서’, ‘야간에 이용할 시설이 많아서’, ‘유명한 동네여서’와 직업 관련성인 ‘직업이 같은 사람들이 많아서’, ‘집에서 일할 수 있어서’ 그리고 경제성인 ‘생활 비용이 저렴해서’, ‘임대료가 저렴해서’, ‘집의 투자가치가 높아서’가 있다. 그러므로 앞선 요인들은 홍대거리 지역의 거주민에게 주거입지수요에 부정적임을 통계적으로 확인하였다. 특히 상업화로 인한 주거입지수요 중 경제성은 이 지역에 해당하지 않은 것을 확인할 수 있었다.

‘거주 환경’ 질문의 응답에서는 ‘방법 및 치안에 취약하다’를 제외한 모든 항목에서 평균값이 +0.5 이상으로 거주환경이 좋지 않다는 인식이 대부분이었다. 그러므로 상업화로 인한 쾌적성의 주거입지수요는 부정적임을 확인할 수 있었다. 단, ‘방법 및 치안에 취약하다’만 평균값이 -0.25로 거주환경에 긍정적 인식을 보이는 것은 홍대거리 지역은 야간이용시설이 많아서 밤에도 거리가 밝고 사람들이 많기 때문인 것으로 추측된다.

전반적인 ‘거주 만족도’에서는 +1(약간 만족)로 대부분 거주민들은
홍대거리 지역에 거주하는 것에 긍정적이었다.

질문	항목	표본수	평균	표준편차	최소값	최대값
거주 이유	1. 상점이 다양해서	106	0.23	1.811	-3	3
	2. 카페가 많아서	106	0.05	1.796	-3	3
	3. 음식점이 다양해서	106	0.22	1.836	-3	3
	4. 술집,클럽이 많아서	106	-1.00	1.862	-3	3
	5. 야간에 이용할 시설이 많아서	106	-0.10	1.851	-3	3
	6. 문화생활을 즐길 수 있어서	106	0.86	1.737	-3	3
	7. 유명한 동네여서	106	-0.81	1.674	-3	3
	8. 직업이 같은 사람들이 많아서	106	-0.96	1.772	-3	3
	9. 집에서 일할 수 있어서	106	-1.41	1.626	-3	3
	10. 통근시간이 짧아서	106	1.27	1.808	-3	3
	11. 대중교통이 편리해서	106	1.30	1.569	-3	3
	12. 생활비용 저렴해서	106	-1.83	1.334	-3	3
	13. 임대료가 저렴해서	106	-2.07	1.371	-3	3
	14. 집의 투자가치가 높아서	106	-1.09	1.979	-3	3
거주 환경	1. 시끄럽다.	106	1.56	1.250	-3	3
	2. 혼잡하다.	106	1.85	1.102	-3	3
	3. 주차가 불편하다.	106	1.87	1.346	-3	3
	4. 쓰레기가 많고 지저분하다.	106	1.31	1.312	-3	3
	5. 사생활 침해가 우려된다.	106	0.56	1.474	-3	3
	6. 방법 및 치안에 취약하다.	106	-0.25	1.639	-3	3
	7. 자녀교육환경에 해롭다.	106	0.63	1.698	-3	3
전반적인 주거환경 만족도		106	1.00	1.447	-3	3

[표4-4] 설문조사 기초통계

2. 공통요인분석

설문조사 항목 중 상관성이 높은 다수의 변인들을 묶어서 축약된 주거입지수요를 실증적으로 추출하기 위해 공통요인분석(CFA, Common Factor Analysis)을 실시하였다.

분석 전에 적합한 요인을 도출하기 위해 몇 개의 변인을 제거하였다. 변인들 중에서 ‘직업이 같은 사람들이 많아서’, ‘집에서 일할 수 있어서’는 통계적으로 평균값이 부(-)의 방향이 나오므로 홍대거리 지역에 거주입지를 선택하는 요인으로 보기 어려워 제거하였다. 또한, ‘통근 시간이 짧아서’, ‘대중교통이 편리해서’는 평균이 +1(약간 그렇다) 이상으로 거주입지를 선택하는 요인으로 보였지만, 둘 변인 간에 통계적으로 상관도가 낮아서 제거하였다. 마지막으로 ‘집의 투자가치가 높아서’와 ‘주차가 불편하다’는 요인분석 결과 적재값이 0.5보다 낮기 때문에 제거하였다.

불필요한 요인을 제거한 이후, 본 데이터가 요인분석을 하는데 적합한지 통계적으로 판단하기 위해 KMO 적합도 검정을 한 결과, 0.7803으로 적합하였다. 또한, Bartlett의 구형 검정결과 $p=0.000$ 으로 유의하게 나타났다.

적정한 요인의 개수를 정하기 위해 고유치(Eigen Value)를 확인하고 Screeplot 검사를 한 결과, 최종 3개의 요인을 추출하였다. 더 적합한 요인을 도출하기 위해 직각회전(varimax)을 하였고, 도출된 총 3개의 요인은 모두 적재값이 0.5이상이고 총 분산의 95%를 설명하며 요약이 잘되어있음을 통계적으로 확인하였다. 요인의 설명력은 [요인1]은 47%, [요인2]는 29% 그리고 [요인3]은 20%로 적절히 분배되어 있음을 알 수 있었다.

추출된 3개의 요인을 가지고 홍대 거리지역의 주거입지수요를 명명하였다. [요인1]은 상점, 카페, 음식점 등 상점시설의 다양성을 나타내므로 ‘상점시설의 다양성’, [요인2]는 상업시설로 인한 주거환경 저하를 나

타나기 때문에 ‘주거환경 저하’로 명명하였다. 그리고 [요인3]은 홍대거리 지역의 경제적 상황을 반영하여 역코딩을 한 후 ‘주거비용 상승’으로 명명하였다.

이상 설문조사 데이터를 통해 요인분석을 실시하여 홍대거리 지역의 주거입지수요를 추출한 결과, 모두 상업화에 따른 주거입지수요가 도출된 것을 통계적으로 확인할 수 있었다.

질문	변수	[요인 1] 상업시설의 다양성	[요인 2] 주거환경 저하	[요인 3] 주거비용 상승
거주 이유	1. 상점이 다양해서	0.9003	0.0426	-0.0462
	2. 카페가 많아서	0.8707	-0.0921	-0.0077
	3. 음식점이 다양해서	0.8939	-0.0428	0.0368
	4. 술집, 클럽이 많아서	0.7743	-0.0564	0.1607
	5. 야간에 이용할 시설이 많아서	0.5946	-0.0068	0.1216
	6. 문화생활을 즐길 수 있어서	0.7266	-0.1364	-0.0205
	7. 유명한 동네여서	0.5219	-0.0872	0.3071
	12. 생활비용 저렴해서	0.0364	-0.154	0.8627
	13. 임대료가 저렴해서	0.0214	-0.0746	0.8726
거주 환경	1. 시끄럽다.	-0.0238	0.7652	-0.1852
	2. 혼잡하다.	-0.0968	0.7558	-0.2317
	4. 쓰레기가 많고 지저분하다.	-0.0402	0.622	-0.0659
	5. 사생활 침해가 우려된다.	-0.0476	0.569	0.1128
	6. 방범 및 치안에 취약하다.	-0.0123	0.5059	0.0674
	7. 자녀교육환경에 해롭다.	-0.1183	0.5986	-0.0996

[표4-5] 요인분석 결과

제 4 절 소결

본 장에서는 주거지 상업화의 토지혼합용도에 따른 예상되는 주거입지수요를 파악하고, 이를 반영한 설문조사를 통해 실제 홍대거리 지역의 주거입지수요를 실증적으로 도출하였다.

결과를 요약하자면 다음과 같다. 첫째, 선행연구 고찰과 홍대거리 지역의 토지이용 및 거주민 구성 변화의 기초조사를 종합하여 주거지 상업화에 따른 주거입지수요를 예상해보았다. 주거지 내의 근린생활시설과 위락시설 등의 과도한 입지는 주거환경에 악영향을 미치면서 주거입지수요 중 쾌적성이 감소한 것으로 예상할 수 있었다. 그 이유는 선행연구 고찰 결과 다인 가구는 주거환경을 중요시 여기는데 이들이 감소하는 양상을 보이고 있기 때문이다.

이 외에도 홍대거리 지역의 과도한 상업시설의 입지는 상업시설의 다양성을 증가시키는 결과를 낳았다. 이로 인해 편리성 및 다양한 소비생활 향유 등의 주거입지수요가 발생하게 되었다. 이는 1인 가구의 특성인 다양한 소비생활 및 편리성을 선호하는 특성이 해당 주거입지수요를 선호하게 하였고, 결과적으로 홍대거리 지역의 이들이 급증하는 현상에 영향을 미쳤음을 추론할 수 있었다.

마지막으로 상업시설의 편리성 증진으로 주택가치가 상승하면서 경제성의 주거입지수요가 생겨날 것으로 예상된다. 하지만 홍대거리 지역의 자가 가구의 경우 다소 감소하는 모습을 보이고 있다. 또한 주택가치 상승으로 인한 임대료 상승에도 불구하고 임차 가구가 증가하고 있다. 그러므로 주거입지수요로 예상되나 홍대거리 지역에는 큰 영향을 미치지 않는 것으로 보인다.

둘째, 이와 같이 예상한 주거입지수요를 바탕으로 설문을 설계하고 이후 실증분석을 위한 데이터를 구축하였다. ‘거주 이유’, ‘거주 환경’, ‘거주 만족도’의 총 3개의 질문을 가지고 7점 리커트 척도로 설문을 설계하였다. 2018년 2월 28일부터 3월 18일까지 홍대거리 지

역에서 홍대거리 지역 거주민을 대상으로 대인면접조사를 실시하였다. 총 108부를 수집하였지만 미응답 항목이 많은 2부를 제외하여 106부의 데이터를 구축하였다.

셋째, 수집한 데이터의 기초통계 결과, 주거지 상업화의 토지복합용도로의 변화가 홍대거리 거주민의 주거입지수요에 영향을 미친 것으로 파악되었다. ‘거주 이유’ 질문 내의 상업시설 관련 항목들에서 대부분 정(+)의 방향을 보이면서 긍정적인 반응을 보이고 있음을 확인할 수 있었다. 또한, 상업화에 따른 ‘거주 환경’의 부정적인 체감도 항목에서도 대부분 정(+)의 방향을 보이며 거주환경이 저하되고 있음을 나타내고 있었다. 홍대거리 지역의 거주민들의 전반적인 거주만족도는 +1(약간 만족)을 나타냈다.

넷째, 최종적으로 다수의 상관성 있는 변수들을 축약하기 위해 공통요인분석을 실시하여 주거지 상업화에 따른 주거입지수요를 실증적으로 도출하였다. 공통요인분석을 실시하여 홍대거리 지역의 주거입지수요를 추출한 결과, ‘상업시설의 다양성’, ‘주거환경 저하’, ‘주거비용 상승’을 추출하였다. 적재값 0.5 이상으로 총 분산의 95%를 설명하며 요약이 잘되어 있음을 확인하였다. 또한, KMO 적합도 검정을 한 결과, 0.7803으로 적합하였고, Bartlett의 구형 검정결과 $p=0.000$ 으로 유의하게 나타났다.

이상으로 주거지 상업화로 인한 토지혼합용도가 홍대거리 지역의 주거입지수요를 변하게 하였음을 실증적으로 확인하였다. 이후 공통요인분석을 통해 도출된 주거입지수요를 가지고 가구구성 변화에 영향을 끼쳤는지 살펴볼 것이다.

제 5 장 가구특성별 주거입지수요 차이 분석

본 장에서는 주상 토지혼합용도로의 변화에 따른 주거입지수요가 가구특성별로 거주만족도에 어떤 차이가 있는지 분석하여, 해당 차이가 거주민 구성 변화 원인이 될 수 있는지 파악할 것이다. 이를 위해서 첫째 t-검정을 실시하여 수집한 데이터를 바탕으로 거주민 특성별 차이를 보이는지 통계적으로 확인한다. 특히, 홍대거리 지역이 상업화가 일어나면서 가장 급격한 변화를 보인 것은 가구형태와 주택점유형태이었다. 그러므로 이들의 특성 차이를 중심으로 살펴볼 것이다. 둘째, 다중회귀분석을 실시하여 차이를 보이는 집단들이 주거입지수요의 만족도에 차이를 보이는지 확인한다.

제 1 절 t-검정을 통한 거주민 구분

앞서 홍대거리 지역의 거주민 구성 변화를 결과, 급격한 변화를 보였던 가구형태와 주택점유형태가 실증적으로 차이가 있는지 확인하기 위해 ‘t-검정’을 실시하였다. 기초조사와 선행연구 결과, 상업화로 인한 주거입지수요에 가장 큰 영향을 미칠 것으로 예상되는 거주민 특성은 가구형태와 주택점유형태이기 때문에 이들을 중심으로 살펴보았다. 단, 실시 전에 2인 가구는 분산분석(ANOVA) 결과, 1인 가구와 3인 가구 이상과 통계적으로 차이를 보이지 않았고, 표본 수도 매우 적으므로 제외하였다.

2인 가구를 제거 한 후에 t-검정을 실시한 결과, 가구형태에 있어서는 거주이유 중 상업시설 관련 항목이 통계적으로 차이가 있음을 확인하였다. 그 중 t-검정 결과 유의하여 차이가 있다고 판단되는 항목의 평균값을 보면, 1인 가구는 정(+)의 방향을 보이면서 거주이유에 긍정적인 반면, 3인 가구 이상은 부(-)의 방향을 보이면서 거주이유에 부정적이었다. 구체적으로 관련 항목으로는 ‘상점이 다양해서’, ‘카페가 많아

서’가 있다. 단, ‘술집, 클럽이 많아서’는 부호의 방향은 부(-)로 같으나 통계적으로 차이가 있으므로 1인 가구가 3인 가구에 비해 긍정적인 것으로 보인다.

주택점유형태의 t-검정 결과에서도 거주이유 중 상업시설 관련 항목들이 통계적으로 유의미한 차이를 보이고 있었다. 그 항목들 중 통계값을 보면, 임차 가구의 경우는 정(+)의 방향으로 거주 이유에 상업시설 관련 항목들이 긍정적인 반면에 자가 가구는 앞선 항목들이 부(-)의 방향으로 거주 이유에 부정적인 것으로 확인된다. 구체적인 항목으로는 ‘상점이 다양해서’, ‘카페가 많아서’, ‘음식점이 다양해서’, ‘야간이용시설이 많아서’가 있다. 단, ‘술집, 클럽이 많아서’는 가구형태에서의 결과와 같이 부호의 방향은 부(-)의 방향이지만, 임차 가구가 자가 가구에 비해 더 긍정적인 것으로 보인다.

가구형태와 주택점유형태의 통계적으로 유의미한 차이가 있는 상업시설에 관한 항목의 평균값을 보면, 1인 가구와 임차가구 그리고 3인 이상 가구와 자가 가구가 ‘1’ 이하의 차이로 유사한 값을 갖고 있음을 확인할 수 있다. 또한, 수집한 표본을 보면 1인 가구이면서 임차 가구가 47명으로 총 임차 가구 51명 중의 대다수를 차지하고 있다. 그리고 3인 가구 이상이면서 자가 가구는 27명으로 자가 가구 36명중 27명을 차지하고 있다.

그러므로 1인 가구와 임차 가구 그리고 3인 이상 가구와 자가 가구가 비슷한 특성을 보이고 있었다. 이후 다중회귀분석 실시할 때, 해석의 혼란을 피하기 위해서 1인·임차가구와 3인 이상·다인 가구로 집단을 나누어 진행할 것이다.

	자가	임차	Total
1인 가구	4	47	51
2인 가구	4	6	10
3인 가구 이상	27	9	36
2인 이상 비혈연 가구	1	8	9
Total	36	70	106

[표5-1] 설문조사 데이터 가구형태 및 점유형태 기초통계

		가구형태			주택점유형태		
		1인 가구 (51명)	3인 이상 가구 (36명)	t 검정	임차 (70명)	자가 (36명)	t 검정
		평균	평균	t값	평균	평균	t값
거주 이유	1. 상점이 다양해서	0.47	-0.3	2.15 **	0.57	-0.44	-2.82 ***
	2. 카페가 많아서	0.41	-0.44	2.33 **	0.46	-0.75	-3.44 ***
	3. 음식점이 다양해서	0.47	-0.22	1.82	0.56	-0.44	-2.74 ***
	4. 술집, 클럽이 많아서	-0.49	-1.75	3.34 ***	-0.67	-1.64	-2.60 **
	5. 야간에 이용할 시설 많아서	0.04	-0.72	1.97	0.17	-0.64	-2.17 **
	6. 문화생활을 즐길 수 있어서	0.98	0.67	0.79	1.01	0.56	-1.29
	7. 유명한 동네여서	-0.67	-0.89	0.62	-0.73	-0.97	-0.71
	8. 직업이 같은 사람들이 많아서	-0.92	-1	0.21	-0.87	-1.14	-0.73
	9. 집에서 일할 수 있어서	-1.61	-0.97	-1.79	-1.67	-0.89	2.40 **
	10. 통근 시간이 짧아서	1.57	0.78	2.01 **	1.70	0.44	-3.19 ***
	11. 대중교통편리해서	0.96	1.64	-1.85	1.16	1.58	1.21
	12. 생활비용 저렴해서	-2.02	-1.53	-1.72	-1.97	-1.56	1.39
	13. 임대료가 저렴해서	-2.2	-1.83	-1.22	-2.19	-1.86	1.16
	14. 집의투자가치높아서	-1.8	0.03	-4.88 ***	-1.80	0.28	5.32 ***
거주 환경	1. 시끄럽다.	1.49	1.58	-0.32	1.53	1.61	0.32
	2. 혼잡하다.	1.88	1.72	0.62	1.86	1.83	-0.10
	3. 주차가 불편하다.	1.57	2.06	-1.58	1.77	2.06	1.03
	4. 쓰레기가 많고 지저분하다.	0.88	1.69	-3.03 ***	1.20	1.53	1.22
	5. 사생활 침해가 우려된다.	0.61	0.56	0.17	0.61	0.44	-0.56
	6. 방법 및 치안에 취약하다.	-0.12	-0.47	0.97	-0.07	-0.61	-1.62
	7. 자녀교육환경에 해롭다.	0.57	0.72	-0.41	0.66	0.58	-0.21
거주 만족도	전반적인 주거환경 만족도	0.94	0.94	-0.01	0.94	1.11	0.56

(p***<0.01,p**<0.05,p*<0.1)

[표5-2] 가구형태 및 주택점유형태 t-검정 결과

제 2 절 다중회귀분석

주거지 상업화의 토지혼합용도에 따른 변화된 주거입지수요가 가구특성별로 주거 만족도에 차이가 있는지 실증적으로 확인하기 위해서 다중회귀분석을 실시하였다.

그 결과로 첫째, 전체 집단(106명)을 대상으로 주거만족도를 종속변수로 두고 다중회귀분석을 실시한 결과, 3개의 주거입지수요가 통계적으로 모두 유의하였으나, ‘상업시설의 다양성’이 주거만족도에 있어서 제일 큰 영향을 주는 것으로 확인되었다. 반면에 ‘주거환경 저하’와 ‘주거비용 상승’은 만족도에 부정적인 영향을 주고 있었다. 구체적으로 3개의 요인의 회귀 계수 값을 보면, ‘상업시설의 다양성’은 0.76, ‘주거환경 저하’는 -0.51, ‘주거비용 상승’은 -0.30이다.

둘째, 앞선 절에서 살펴본 것을 바탕으로 1인·임차 가구와 3인 이상·자가 가구의 두 집단으로 나누어서 다중회귀분석을 해보았다. ‘주거비용 상승’은 3인 이상·자가 가구에 유의하지 않았으므로 두 집단 간의 영향 정도를 파악할 수 없었다. 하지만 시장적 주거입지수요인 ‘주거비용 상승’을 통제변수로 사용함으로써 비시장적 요인들인 ‘상업시설 다양성’, ‘주거환경 저하’에 초점을 맞추었다.

셋째, 1인·임차 가구와 3인 이상·자가 가구를 나누어 분석하고 두 집단 간의 차이를 확인해보았다. 두 집단 모두 ‘상업시설 다양성’이 주거만족도에 긍정적이었고, ‘주거환경 저하’는 부정적이었다. 하지만 1인·임차 가구는 ‘상업시설 다양성’의 회귀계수가 0.69로 ‘주거환경저하’의 -0.51보다 주거만족도에 미치는 민감도가 더 컸다. 반면에 3인 이상·자가 가구는 ‘주거환경 저하’의 회귀계수가 -1.01로 ‘상업시설 다양성’의 0.61보다 만족도에 미치는 영향이 훨씬 더 컸다. 그러므로 홍대거리 지역에서 1인·임차 가구가 급증하고 3인 이상·자가 가구가 다소 감소하는 모습을 보이는 것은 이와 같이 주거입지수요의 민감도의 차이가 일부 영향을 준 것으로 보인다. 즉, 1인·임차 가구는 ‘주

거환경 저하’에 다소 둔감하지만 ‘상업시설 다양성’에 만족하기 때문에 이 지역에 점차 이주하게 되고, 3인 이상·자가 가구는 ‘상업시설 다양성’보다는 ‘주거환경 저하’가 주거만족도에 더 민감하기 때문에 이 지역을 떠나는 것으로 판단된다. 단, 3인 이상·자가 가구도 ‘상업시설 다양성’이 거주만족도에 긍정적인 영향을 주기 때문에 주거환경만 개선해준다면 이들도 이 지역을 떠나지 않고 계속 정주할 수 있을 것이다.

이상으로 결과를 종합해보면, 홍대거리 지역의 1인·임차 가구가 급증하고 3인 이상·자가 가구가 다소 감소하는 양상을 띠는 것은 상업화에 따른 주거입지수요 변화가 일부 영향을 주는 것으로 보인다. 두 집단 모두 ‘상업시설 다양성’이 거주만족도에 긍정적인 영향을 주지만, 1인·임차 가구는 ‘주거환경 저하’에 둔감하고 반대로 3인 이상·자가 가구는 민감한 것이 그 원인인 것으로 파악된다.

종속변수	total 주거만족도(106명)			
독립변수	Coef.	Std. Err.	t	VIF
[요인1]상업시설 다양성	0.76	0.12	6.43***	1.15
[요인2]주거환경 저하	-0.51	0.12	-4.25***	1.05
[요인3]주거비용 상승	-0.30	0.12	-2.52**	1.06
성별(여자=1)	0.27	0.22	1.22	1.07
연령	-0.01	0.01	-1.46	1.66
직업유무(있음=1)	0.35	0.23	1.54	1.14
가구형태(1인 가구=1)	-0.15	0.27	-0.56	1.59
점유형태(임차=1)	-0.76	0.28	-2.67***	1.57
_cons	1.62	0.48	3.42***	
R2=0.462 (Adj R2=0.424) F=12.04***				

(p***<0.01,p**<0.05,p*<0.1)

[표5-3] 전체 집단 다중회귀분석 결과

종속변수	1인 · 임차 가구 주거만족도(47명)				3인 이상 · 자가 가구 주거만족도(27명)			
독립변수	Coef.	Std. Err.	t	VIF	Coef.	Std. Err.	t	VIF
[요인1] 상업시설 다양성	0.69	0.18	3.73 ***	1.14	0.61	0.29	2.14 **	1.11
[요인2] 주거환경 저하	-0.51	0.14	-3.61 ***	1.24	-1.01	0.40	-2.53 **	1.07
[요인3] 주거비용 상승	-0.53	0.20	-2.66 ***	1.2	-0.34	0.31	-1.08	1.09
성별(여자=1)	0.75	0.28	2.67 ***	1.21	-0.53	0.65	-0.81	1.26
연령	0.09	0.05	1.74 *	2.28	-0.02	0.02	-0.99	1.29
직업유무(있음=1)	0.35	0.41	0.85	2.39	0.07	0.67	0.11	1.32
_cons	-2.07	1.25	-1.65		2.51	1.28	1.97 *	
	R2=0.610 (Adj R2=0.552) F=10.45***				R2=0.451 (Adj R2=0.286) F=2.73**			

(p***<0.01,p**<0.05,p*<0.1)

[표5-4] 1인·임차 가구, 3인 이상·자가 가구 다중회귀분석 결과

제 3 절 소결

홍대거리 지역에 거주민 구성의 변화가 발생한 것은 주거지 상업화가 진행되면서 이에 따른 주거입지수요가 영향을 주었다는 것을 확인하기 위해 실증분석을 실시하였다.

첫째, t-검정 결과, 1인 가구와 임차 가구, 3인 이상 가구와 자가 가구는 주거이유 중에 상업시설 관련항목의 응답에 있어서 각각 유사한 특성을 보인다. 1인·임차 가구는 상점시설에 관한 항목들이 거주 이유에 정(+)의 방향으로 긍정적인 반응을 보이는 반면 3인 이상·자가 가구는 부(-)의 방향으로 부정적인 반응을 보였다.

둘째, 앞서 추출된 주거입지수요를 가지고 전체 집단의 다중회귀분석을 실시한 결과, 통계적으로 유의미한 요인으로는 ‘상업시설 다양성’과 ‘주거환경 저하’, ‘주거비용 상승’이 있었다. 회귀계수를 보면, 홍대거리 지역의 거주만족도에는 ‘상업시설 다양성’은 정(+)의 방향으로 긍정적인 영향을 미치고, ‘주거환경 저하’와 ‘주거비용 상승’은 부(-)의 방향으로 부정적인 영향을 미친 것으로 확인되었다. 하지만 t-검정 결과를 바탕으로 유사한 특성을 보이는 1인·임차 가구와 3인 이상·자가 가구 두 집단을 각각 나누어 다중회귀분석을 실시하였다. 그 결과, ‘주거비용 상승’은 3인 이상·자가 가구에게 유의하지 않았다. 그러므로 두 집단 간의 영향 정도를 파악할 수 없었기 때문에 ‘주거비용 상승’을 시장적 요인을 통제하기 위한 변수로 사용하였다.

셋째, 1인·임차 가구와 3인 이상·자가 가구를 나누어 분석한 결과, 두 집단에서 모두 ‘상업시설 다양성’이 주거만족도에 긍정적이었으나, 해당 주거입지수요와 ‘주거환경 저하’의 상대적인 민감도는 각 집단별로 차이를 보이고 있었다. 두 회귀분석의 주거입지수요 회귀계수 값을 확인해보면, 1인·임차 가구는 ‘상업시설의 다양성’이 주거만족도에 있어서 ‘주거환경 저하’보다 더 민감하게 반응하는 것을 확인할 수 있지만, 반대로 3인 이상·자가 가구는 ‘상업시설의 다양성’보다 ‘주거

환경 저하'가 더 영향을 미치는 것으로 확인되었다.

즉, 홍대거리 지역에 1인·임차 가구가 많은 것은 이들은 상업화로 인한 주거환경 저하에 둔감하고 상업시설 다양성에 민감한 것이 일부 영향을 주는 것으로 보인다. 또한, 3인 이상·자가 가구가 급감한 이유는 주거환경 저하에 민감하고 상대적으로 상업시설의 다양성에 둔감한 것이 영향을 주는 것으로 보인다.

하지만 '상업시설의 다양성'은 주거만족도에 있어서 1인·임차 가구와 3인 이상·자가 가구에서 모두 긍정적인 반응을 보였다. 이것은 3인 이상·자가 가구에게도 주거환경만 개선해준다면 상업화가 밀집된 지역에서 거주하는데 긍정적 영향을 줄 것으로 판단된다.

이상으로 본 연구에서 분석한 결과 주거지 상업화에 따른 변화된 주거입지수요가 이들의 가구 구성 변화에 영향을 미친 것으로 실증적으로 확인해 보았다.

제 6 장 결 론

제 1 절 연구의 요약

공간 특성의 차이는 지역마다 다른 주거입지 수요를 발생시키며, 이는 사람들의 선호에 따라 입지하고자 하는 지역을 결정하게 한다. 그러므로 공간 특성에 변화가 생기게 되면, 그 지역의 가구 구성에도 영향을 미친다. 특히, 토지이용의 변화는 새로운 주거입지수요를 발생시키는 대표적인 원인이다.

‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 따르면 우리나라는 토지의 중복 이용을 방지하기 위해 용도지역제(zoning)를 고수하고 있다. 하지만 점차 도시가 확장되고 그 기능이 복잡해지면서 현대에는 용도 복합의 계획원리가 대두되기 시작했고, 그 결과로 상업시설이 주거지역에 입지하는 것을 허용하였다. 하지만 토지용도의 주상복합 허용은 제도적, 경제적 등의 이유로 일부 주거 지역에 과도한 상업시설이 밀집하게 하는 원인이 되었고, 이로 인해 주거입지수요가 변화하게 되었다. 즉, 상업시설의 과도한 혼재는 상업시설 다양성으로 인한 편리성을 증가시켰지만, 반대로 주거환경을 저하시키는 현상이 발생하게 되었다.

거주민 특성에 따라 수요하고자 하는 주거입지가 다르기 때문에, 주거입지수요 변화는 거주민 구성에 영향을 미친다. 즉, 주거지 상업화로 인해 편리성을 수요하고자 하는 거주민들을 이 지역에 이주해 오고, 주거환경을 선호하는 거주민들은 다른 지역으로 이주해 가는 결과를 낳는다. 그러므로 주거와 상업의 토지혼합용도는 주거입지수요를 변화시키고 해당 지역 거주민 구성에 영향을 끼친다는 점을 추론할 수 있다.

본 연구의 목적은 주거와 상업의 토지혼합용도로의 변화에 따른 주거입지 수요를 파악한 후, 해당 수요가 거주민 구성에 미친 영향을 실증적으로 살펴보는 것이다. 연구 범위는 과도하게 주거지가 상업화된 곳으로

이로 인한 외부효과가 뚜렷한 홍대 거리지역으로 선정한다.

선행연구와 기초조사를 통해 홍대거리 지역의 변화를 조사하고, 해당 내용을 바탕으로 설문을 설계하였다. 해당 지역 거주민을 대상으로 설문조사를 실시했고, 2018년 2월 28일부터 3월 18일까지 미응답 항목이 많은 2부를 제외하고 최종으로 106부의 표본을 선정하였다. 이후 요인분석을 실시하여 주거입지수요를 추출하고, t-검정을 통해 해당 수요 별 거주민 특성 차이를 밝혔다. 차이가 있는 거주민 특성별로 집단을 나누어 다중회귀분석을 실시하고 홍대 거리지역의 거주민 변화의 특성을 분석하였다.

분석은 총 두 단계로 나누어 진행했으며, 그 결과는 다음과 같다.

첫 번째 단계의 분석은 주거지 상업화 지역의 주거입지수요를 도출하는 것이다.

첫째, 기초통계를 통해 홍대거리 지역 거주민 응답 분포를 확인해보았다. 그 결과, 주거지 상업화의 토지이용 변화에 따라 주거입지수요가 변화했음을 확인할 수 있었다. ‘거주 이유’ 중 상업시설 관련 항목이 긍정적인 반응을 보이는 반면에 경제성은 부정적인 반응을 보였다. 또한, ‘거주 환경’ 질문에서는 거주민들은 상업화로 인한 주거환경 쾌적성 저하에 높은 체감도를 보이고 있었다. 그러므로 주거입지수요 중 쾌적성이 감소하고 있음을 확인할 수 있었다.

둘째, 설문조사 항목들 중 다수의 상관성 있는 요인들을 축약하여 주거입지수요를 추출하기 위해 공통요인분석을 실시하였다. 그 결과, ‘상업시설의 다양성’, ‘주거환경 저하’, ‘주거비용 상승’의 요인을 도출하였다. 3가지 요인 모두 주거지 상업화의 토지이용변화에 따라 변화된 주거입지수요임을 확인할 수 있었다.

두 번째 단계의 분석은 추출된 주거입지수요가 홍대거리 지역의 거주민 구성 변화에 영향을 미쳤는지 실증적으로 확인하는 것이다.

첫째, t-검정을 통해 거주민 특성에 따라 설문조사 항목별 차이가 있

는지 실증적으로 확인해보았다. 또한, 앞선 기초조사에서 홍대거리 지역의 주거지 상업화가 일어난 시기에 가구 특성에서 가장 급격한 변화가 있었기 때문에 이들을 중심으로 실증분석을 실시하였다. 그 결과, 1인 가구와 임차 가구, 3인 이상 가구와 자가 가구는 주거이유 중에 상업시설 관련항목의 응답에 있어서 유의미한 차이를 보이며 각각 유사한 특성을 보였다. 1인 가구와 임차 가구는 해당 항목들에 정(+)의 방향으로 긍정적인 반응을 보이는 반면 3인 이상 가구와 자가 가구는 부(-)의 방향으로 부정적인 반응을 보였다. 단, 2인 가구와 비혈연 가구는 큰 차이를 보이지 않았고, 표본 수도 적어서 제외하였다.

둘째, 앞서 추출된 주거입지수요를 가지고 전체 집단의 다중회귀분석을 실시한 결과, 통계적으로 유의미한 요인으로는 ‘상업시설 다양성’과 ‘주거환경 저하’, ‘주거비용 상승’이 있었다. 회귀계수를 보면, 홍대거리 지역의 거주만족도에는 ‘상업시설 다양성’이 정(+)의 방향으로 긍정적인 영향을 미치고, ‘주거환경 저하’와 ‘주거비용 상승’은 부(-)의 방향으로 부정적인 영향을 미친 것으로 확인되었다. 하지만 t-검정 결과를 바탕으로 유사한 특성을 보이는 1인·임차 가구와 3인 이상·자가 가구 두 집단을 각각 나누어 다중회귀분석을 실시한 결과, ‘주거비용 상승’은 3인 이상·자가 가구에게 유의하지 않았다. 그러므로 두 집단 간의 영향 정도를 파악할 수 없었기 때문에 ‘주거비용 상승’을 시장적 요인을 통제하기 위한 변수로 사용하였다.

셋째, 1인·임차 가구와 3인 이상·자가 가구를 나누어 분석한 결과, 두 집단에서 모두 ‘상업시설 다양성’이 주거만족도에 긍정적이었으나, 해당 주거입지수요와 ‘주거환경 저하’의 상대적인 민감도는 각 집단별로 차이를 보이고 있었다. 두 회귀분석의 주거입지수요 회귀계수 값을 확인해보면, 1인·임차 가구는 ‘상업시설의 다양성’이 주거만족도에 있어서 ‘주거환경 저하’보다 더 민감하게 반응하는 것을 확인할 수 있지만, 반대로 3인 이상·자가 가구는 ‘상업시설의 다양성’보다 ‘주거환경 저하’가 더 영향을 미치는 것으로 확인되었다.

이상으로 결과를 종합해보았을 때, 홍대거리 지역의 주거지 상업화에 따른 토지혼합용도로의 변화는 기존의 주거입지수요를 감소시키고 새로운 주거입지수요를 발생하게 했다. 이 변화는 가구 특성마다 선호하는 주거입지요인이 다르기 때문에 결과적으로 가구 구성을 변화하게 하였다. 구체적으로는 홍대거리 지역에 1인·임차 가구가 많은 것은 이들은 상업화로 인한 ‘주거환경 저하’에 둔감하고 ‘상업시설 다양성’에 민감한 것이 일부 영향을 주는 것으로 보인다. 반면엔 3인 이상·자가 가구가 급감한 것은 ‘주거환경 저하’에 민감하고 상대적으로 ‘상업시설의 다양성’에 둔감한 것이 일부 영향을 미친것으로 확인된다.

하지만 ‘상업시설의 다양성’은 주거만족도에 있어서 1인·임차 가구와 3인 이상·자가 가구에서 모두 긍정적인 반응을 보였다. 이것은 3인 이상·자가 가구에게도 주거환경만 개선해준다면 상업화가 밀집된 지역에서 거주하는데 긍정적 영향을 줄 것으로 판단된다. 예를 들어, 주거지에서 일정거리 내에 있는 상업시설에 소음도에 제한을 두거나 쓰레기를 버릴 때는 주거지 내 경관유지 등을 위해 일정한 가이드라인을 마련하는 방법 등을 제안할 수 있다. 이 외에도 자녀교육에 해로운 상업시설을 세세하게 분류하여, 주거지의 일정 거리 내에는 상업시설 입지를 제한하게 하는 방법 등이 있다.

그러므로 본 연구는 주거지 내 상업시설의 용도를 허용하는 토지혼합용도를 실시할 때, 가구 특성에 따른 주거입지수요를 파악하여 토지이용 변화에 따른 부정적 면은 감소시키고 반면 긍정적면은 증가시키는 필요성이 있음을 시사한다.

제 2 절 연구의 한계

연구의 한계는 다음과 같다.

첫째, 연구 방법의 특성상 유출인구의 데이터를 찾을 수 없었다. 홍대거리 지역에 사는 다인·자가 가구를 대상으로 데이터를 수집해서 그 원인을 추론했지만 이들이 이 지역을 떠난 정확한 원인은 찾을 수 없었다. 추후에는 유출된 인구를 포함할 수 있는 데이터를 확보한다면 더욱 정확한 원인을 밝혀낼 수 있을 거라 기대한다.

둘째, 홍대거리 지역을 분석한 것으로 주거지 상업화에 따른 토지혼합용도로의 변화가 야기한 결과를 일반화하기는 어렵다. 그러므로 토지혼합용도 변화와 가구구성의 변화가 동시에 발생한 많은 지역의 연구가 더 필요하다. 추후에는 좀 더 다양한 지역에서 연구가 진행되기를 기대한다.

셋째, 표본수의 한계로 2인 가구는 살펴볼 수 없었다. 2인 가구도 다인가구로써 3인 이상 가구와 묶일 수 있지만, 수집한 표본에 2인 가구수가 적어서 확인할 수 없었다. 이후 연구에서는 더 많은 표본을 수집하여 2인 가구와 3인 이상 가구의 특성을 파악하고, 다인 가구로 묶일 수 있는 여부를 실증적으로 파악할 수 있길 기대한다.

넷째, 3인 이상 가구는 부모와 자녀를 포함하고 있으나, 이들을 세분화하여 실증분석을 하지 못했다. 본 연구의 초점은 가구특성에 따른 홍대거리 지역의 가구구성 변화를 파악하는 것이 목적이기 때문에, 3인 이상 가구 내에 자녀, 부모로 나누는 등의 세분화하여 분석하지 못했다. 하지만 3인 이상 가구 내에서도 부모와 자녀별로 다른 특성이 있다고 기대되기 때문에 추후 연구에서는 이를 보완할 것을 기대한다.

참 고 문 헌

국내문헌

- 김수아(2013), “서울시 문화공간의 담론적 구성: 홍대 공간을 중심으로”, 서울연구원 정책과제연구보고서
- 김연진(2015), “도시재생사업에서의 문화예술 도입방안 연구”, 서울: 한국문화관광연구원
- 김재익(2011), “가구특성에 따른 주거입지 및 주거이동의향에 관한 연구: 울산광역시 사례연구”, 「주택연구」, 19(1):97-115p
- 노태욱·강창덕(2009), “도시환경이 주거용 토지가격에 미치는 영향에 관한 연구: 서울시 강북지역을 중심으로”, 「부동산학연구」, 15(1):81-101p
- 마강래·강은택·김형태(2012), “자가보유 전월세 가구의 특성과 주거 이동성에 관한 연구”, 「한국지역개발학회지」, 24(1): 157-172p
- 마포구(2004), “마포구 4대 성장 거점 활성화 계획”, 마포구청
- 반정호(2012), “1인 가구의 사회·경제적 특성과 변화”, 「노동리뷰」, 85:55-67p
- 변미리·신상영·조권중·박민진(2008), “서울시 1인가구 증가와 도시 정책 수요연구”, 서울연구원 정책과제연구보고서
- 신상영(2010), “1인가구 주거지의 공간적 분포에 관한연구: 서울시 사례로”, 「국토계획」, 45(4):81-95p
- 양세화·김묘정(2011), “자가 거주 가구와 임차가구의 주거이동 특성 비교”, 「한국가정관리학회지」, 29(3):13-22p
- 양우현·윤용석(2013), “역세권 주거지 상업화의 특성 분석을 위한 상업시설 분류와 상업화 수치 설정: 서울시 역세권을 중심으로”, 「대한건축학회연합논문집」, 15(5):115-125p

- 여운경·양세정(2001), “가구유형에 따른 소비지출패턴 비교 분석”, 「소비자학연구」, 12(4):65-81p
- 윤윤채·박진아(2016), “상업용도 변화 측면에서 본 서울시의 상업 젠트리피케이션 속도 연구”, 「서울도시연구」, 17(4): 17-32
- 이한울·권영상(2016), “홍대 문화소비공간의 상업용도 확장 특성: 기존 문화소비공간의 경계부 단독·다세대 주거지역을 중심으로”, 「도시설계」, 17(2):101-117p
- 이희정(2003), “서울시 일반주거지역 용도분포 특성 연구: 일반주거지역 세분화에의 시사점을 중심으로”, 국토계획, 38(2):49-64p
- 임하나·성은영·최창규(2017), “상업시설의 다양성과 가로활력과의 관련성 실증분석: 서울시 상업지역과 주거지역을 구분하여”, 「도시설계」, 18(6):37-49p
- 정병호·정재호(2015), “주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에 관한 연구”, 「부동산학보」, 63:256-267p
- 조성희·강혜경(2000), “주거환경 구성요소에 대한 거주자들의 태도에 관한 연구”, 「한국주거학회논문집」, 11(1):45-56p
- 조성희·이은주(1996), “가구특성에 따른 주거이동 동기와 주거환경요소 특성에 관한 연구: 부산시를 중심으로”, 「한국주거학회논문집」, 7(2): 69-77p
- 채정은·박소연·변병설(2014), “서울시 1인가구의 공간적 밀집지역과 요인 분석”, 「서울도시연구」, 15(2):1-16p
- 최막중·임영진(2001), “가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석”, 「국토계획」, 36(6):69-81p
- 최막중·양욱재(2018), “주거지역의 상업적 젠트리피케이션에 따른 물리적, 경제적, 사회적 효과”, 「국토계획」, 53(1):123-136p
- 홍성조·김용진·안건혁(2011), “서울시 소형가구의 주거이동 패턴과 유입요인에 관한 연구”, 「도시설계」, 12(4):51-62p
- 홍하연·구자훈(2016), “주거지내 상업화 발생영역에서 군집형성현상과 영향요인 연구: 가로수길을 대상으로”, 「지적과 국토정

해외문헌

- Bayoh, I., Irwin, E. G. and Haab, T.(2006), “Determinants of Residential Location Choice: How Important are Local Public Goods in Attracting Homeowners to Central City locations?” , *Journal of Regional Science*, 46(1):97-120p
- Clark, W. A. V. and Huang, Y.(2003), “The Life Course and Residential Mobility in British Housing Markets” , *Environment and Planning A*, 35:323-339p
- Phe, H. H. and Wakely, P.(2000), “Status, Quality and the Other Trade-off: Towards a New Theory of Urban Residential Location” , *Urban studies*, 37(1):7-35p
- Jacobs, J.(1961), “*The Death and Life of Great American Cities*” , New York: A VINTAGE BOOK
- Kim, J. H. and Pagliara, F. and Preston, J.(2005), “The Intention to Move and Residential Location Choice Behaviour” , *Urban studies*, 42(9):1621-1636p
- Rex, J. and Moore, R.(1967), “*Race, Community and Conflict: A Study of Sparkbrook*” , London: Oxford University Press
- Song, Y. and Sohn, J.(2007), “Valuing Spatial Accessibility to Retailing: A Case Study of the Single Family Housing Market in Hillsboro, Oregon” , *Journal of Retailing and Consumer Services*, 14:279-288p
- Wang, S. W.(2011), “Commercial Gentrification and Entrepreneurial Governance in Shanghai: A Case Study of Taikang Road Creative Cluster” , *Urban Policy and Research*, 29(4):363-380p
- Yang, H. J., Song, J. and Choi, M. J.(2016), “Measuring the

Externality Effects of Commercial Land Use on Residential Land Value: A Case Study of Seoul” , Sustainability, 8(5):432-446p

신문기사

경향신문, “홍익대 앞 2km 유해환경 정비 「지역문화공간」 조성” , 1992.12.11.

매일경제, “상권 형성 커피전문점·편의점 성업” , 1994.01.05.

중앙일보, “[뉴스 클립] 눈으로 보는 뉴스 <4> 홍대 클럽지도” , 2009. 04.29.

인터넷 자료

국가법령정보센터, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제15항, <http://www.law.go.kr/main.html>

국가법령정보센터, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제30조, <http://www.law.go.kr/main.html>

통계지리정보서비스, 인구주택총조사, sigs.kostat.go.kr, 2000년; 2005년; 2010년; 2016년

통계지리정보서비스, 사업체조사, sigs.kostat.go.kr, 2000년; 2005년; 2010년; 2016년

통계지리정보서비스, 총조사 주요지표, sigs.kostat.go.kr, 2000년; 2005년; 2010년; 2016년

도시계획정보서비스, 홍대거리 지역 토지이용계획, upis.go.kr/upispweb

국가소음정보시스템, www.noiseinfo.or.kr/about

부 록



상업화된 주거지역의 거주요인 설문조사

서울대학교 환경대학원에서 “상업화된 주거지역의 거주요인”을 설문조사하고 있습니다.

설문결과를 학술적인 목적으로 통계처리에만 사용됩니다. 개인정보는 절대 유출되지 않고, 이용 후 바로 폐기됩니다.

■ “홍대” 지역에 거주하는 이유는 무엇입니까?

① 상점이 다양해서	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
② 카페가 많아서	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
③ 음식점이 다양해서	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
④ 술집, 클럽이 많아서	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
⑤ 야간에 이용할 시설이 많아서	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
⑥ 문화생활을 즐길 수 있어서	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
⑦ 유명한 동네여서	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
⑧ 직업이 같은 사람들이 많아서	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
⑨ 집에서 일할 수 있어서	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
⑩ 통근 시간이 짧아서	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
⑪ 대중교통이 편리해서	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
⑫ 생활비용이 저렴해서	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
⑬ 임대료가 저렴해서	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
⑭ 집의 투자가치가 높아서	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다

■ “홍대” 지역의 거주 환경은 어떻습니까?

① 시끄럽다.	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
② 혼잡하다.	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
③ 주차가 불편하다.	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
④ 쓰레기가 많고 지저분하다.	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
⑤ 사생활 침해가 우려된다.	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
⑥ 방법 및 치안에 취약하다.	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다
⑦ 자녀교육 환경에 해롭다.	매우 아니다	아니다	조금 아니다	보통	약간 그렇다	그렇다	매우 그렇다

■ “홍대” 지역의 거주 만족도는 전반적으로 어떻습니까?

① 전반적인 거주 만족도	매우 불만족	불만족	조금 불만족	보통	약간 만족	만족	매우 만족
---------------	--------	-----	--------	----	-------	----	-------

■ 응답자 기초정보 * 개인정보는 유출되지 않고, 이용 후 바로 폐기 됩니다.

① 성별 · 연령	(남 / 여) () 세 ※ 만 나이로 기입															
② 직 업 ※ 중복 기입 가능	대학(원)생		직장인		자영업자		프리랜서		주부		무직					
③ 근 무 지 ※ 대학생, 주부, 무직 제외	홍대지역 외				홍대지역 내				홍대지역 내의 자택근무							
④ 근무 시간 ※ 대학생, 주부, 무직 제외	정기직					부정기직 또는 자유로움										
⑤ 소 득	0~100만원		100만원 ~200만원		200만원 ~300만원		300만원 ~400만원		400만원 ~500만원		500만원 ~600만원		600만원 ~700만원		700만원~	
⑥ 가구 형태	1인 가구				2인 가구 (부부)				3인 가구 이상 (부부+자녀+부모)				비합연 가구 (2명 이상)			
⑦ 주택 종류 ※ 중복 기입 가능	원룸		단독주택		다가구·다세대· 연립주택				아파트		점포 겸용 주택				기타()	
⑧ 점유 형태	자가 소유					전세					월세					
⑨ 동거 자녀	없음				미취학 아동				학년기 아동 (초·중·고생)				대학생 이상			
⑩ 거주 년도	() 년부터 “홍대” 지역에 거주															

Abstract

The Characteristics of Residents' Changes in the Commercialization of Residential Area – Focused on "Hongdae Street" Area –

Park, Young-Eun

Department of Environment Planning

The Graduate School of Environmental Studies

Seoul National University

According to the 「National Land Planning and Utilization Act」, Korea keeps zoning in order to prevent duplication of land. But as the city expands and the complexity of its functions becomes more and more contemporary, the planning principle of the mixed use has begun to emerge and as a result, commercial facilities have been allowed to locate in residential areas. However, due to the institutional and economic reasons, the permission for residential and commercial complex of land use has caused the excessive concentration of commercial facilities

in some residential areas, therefore, residential location demand has been changed. In other words, excessive penetration of commercial facilities into residential area increased the convenience due to the diversity of commercial facilities, but on the contrary, it caused the phenomenon of deteriorating the residential environment.

Because the residential location demand differs depending on the characteristics of residents, the change in the residential location demand affects residents' composition. In other words, residents who want to have convenience in commercialization of residential area migrate to this area, and residents who prefer residential environment migrate to another area. Therefore, it can be inferred that the mixed use land for residential and commercial results in changes the demand for residential location and affects the composition of residents in the area.

The purpose of this study is to investigate effects on the composition of residents after analyzing the residential location demand according to the change of land use due to commercialization. The scope of the study is the Hongdae street area where the residential area is over-commercialized and the external effects are obvious.

After investigating the change of Hongdae street area through literature review and basic investigation, I designed the survey based on the contents. A survey was conducted for the residents of the area from February 28 to March 18 in 2018. The 106 samples from a total of 108 were selected, excluding two samples which have many non-response items. Then, factor analysis was conducted to extract the demand for residential location, and t-test was done to reveal differences in

characteristics of residents by demand. Multiple regression analysis was carried out by dividing the groups according to the characteristics of the residents with differences which t-test result in, and the characteristics of the residents' change in Hongdae street area were analyzed.

The analysis was divided into two stages, and the results are as follows.

The analysis of the first stage is to derive the residential location demand of the residential commercialization area.

First, we checked the distribution of residents' responses to Hongdae street using basic statistics. As a result, it can be confirmed that demands for residential location have changed according to land use change of residential commercialization. While the items related to commercial facilities in the 'reason of residence' question showed a positive response, economic efficiency was negative. In addition, residents in the 'residential environment' question showed a high degree of sensitivity to the deterioration of residential environment due to commercialization. Therefore, it can be confirmed that the comfortable residential environment in the residential location demand is decreasing.

Second, we conducted a common factor analysis to extract the residential location demand by shortening the correlation factors of many of the survey items. As a result, the factors such as 'diversity of commercial facilities', 'deterioration of residential environment' and 'rise of housing cost' were derived. All three factors were residential land demand changed due to land use change of residential commercialization.

The analysis of the second stage is to verify empirically whether the extracted residential location demand affected the change of resident' composition in Hongdae street area.

First, using t-test, we verified empirically whether there are any differences from characteristics of the residents based on items of survey. In addition, we conducted empirical analysis focusing on the most rapid changes in the characteristics of households at the time of the commercialization of residential areas in Hongdae street in the previous basic survey. As a result, there was a significant difference in responding to items related to commercial facilities among the households with one-person and renting households, three or more-persons and home-owning households; One-person households and renting households showed a positive response to the items, while three or more-persons and home-owning households showed negative responses toward the negative direction. However, there were no significant differences between the two-person households and non-family households.

Second, as a result of multiple regression analysis of the whole group with the extracted residential location demand, there were statistically significant factors such as 'diversity of commercial facility', 'deteriorating residential environment' and 'rising housing cost'. Regression coefficients show that the residential satisfaction of Hongdae street area has a positive effect on the 'diversity of commercial facility' while 'decrease of residential environment' and 'housing cost increase' have a negative effect. However, as a result of the t-test, multiple regression analysis was conducted by dividing the two groups of one-person & renting households and three or more-person

households & home-owning households with each of similar characteristics. As a result, the 'housing cost increase' didn't use as residential location demand. Therefore, we could not grasp the influence of the two groups with the 'housing cost increase', so we used it as a parameter to control market factors.

Third, as a result of analyzing each of the single-person & renting households and three or more-person & home-owning households, the 'diversity of commercial facility' was positive for residential satisfaction in both groups, but There is the relative sensitivity between 'diversity of commercial facility' and 'decrease of residential environment'. When we examine the regression coefficient of demand for residential location in two regression analysis, in case of one-person & renting households, the it can be confirmed that 'the diversity of commercial facilities' is more sensitive to the residential satisfaction than 'the deterioration of residential environment'. On the contrary, in case of three or more-person & home-owning households, it is confirmed that the 'deteriorating residential environment' is more influential than the 'diversity of commercial facilities'.

Summarizing the previous results, the change of land use for the commercialization of residential area in Hongdae street area reduced the existing residential demand and generated new residential demand. This change has led to a change in the composition of households as the preferred residential location factors are different for each household. Specifically, the fact that a large number of one-person and renting households are located in the Hongdae street area indicates that they are

insensitive to the "deterioration of the residential environment" caused by commercialization and are sensitive to "diversity of commercial facility". On the other hand, The decline in three or more-person and home-owning households is attributed to be more influenced by the 'deterioration of residential environment' than 'diversity of commercial facilities'.

However, the 'diversity of commercial facilities' showed positive responses to the satisfaction of the resident in both groups; one-person and renting households, and three or more-person and home-owning households. This would have a positive effect on continuing to reside of three or more-person and home-owning households regardless of commercialization if residential environment is improved. For example, to maintain residents' satisfaction, it can be suggested to limit the noise level of commercial facility within a certain distance from home, or to set up certain guidelines regarding throwing away garbage. In addition, the commercial facilities harmful to children's education can be classified in detail and restricted not to locating within a certain distance from the residential area.

Therefore, this study suggests that there is necessity to find out the demand of the residential location according to the characteristics of the households to reduce the negative aspect and increase the positive aspect, when permitting the location of commercial facilities in the residence for mixed use of land use.

**keywords : Land Mixed Use, Residential Commercialization,
Residential Location Demand, Household Type,
Housing Occupation Type, "Hongdae street" area**
Student Number : 2016-23602